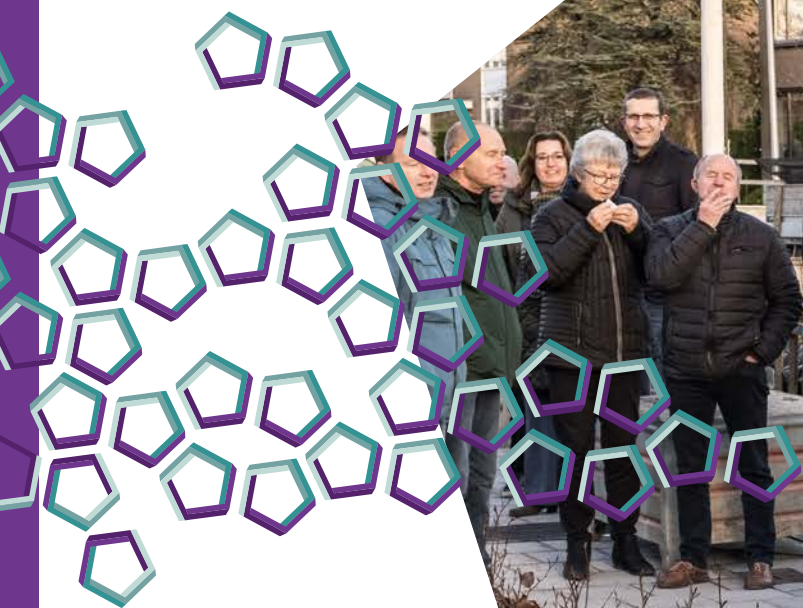


Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

Woondiensten Aarwoude

2022



WOONDIENSTEN
AARWOUDE

Bestuurs- en volkshuisvestelijk Woondiensten Aarwoude
2022



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Beschikbaarheid	7
2. Betaalbaarheid	10
3. Leefbaarheid	13
4. Duurzaamheid	16
5. Vestia	19
6. Prestatieafspraken	21
7. Samenwerkingen	24
8. Interne Organisatie	27
9. Kasstroomoverzicht	31
10. Risicomanagement	33
11. Algemeen	36
12. Financiële gegevens	38
13. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2022	44
14. Balans per 31 december 2022	54
15. Winst- en verliesrekening over 2022	56
16. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	58
17. Algemene toelichting	60
18. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	62
19. Grondslagen voor de resultaatbepaling	67
20. Toelichting kasstroomoverzicht	70
21. Toelichting op de balans	71
22. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	83
23. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB	92
24. Overige informatie	96
25. Controleverklaring	100
26. Kengetallen	109





Voorwoord

Zoals we de laatste jaren al vaker gezegd hebben, hebben we een turbulent jaar achter de rug. Juist toen we dachten dat we Covid onder controle kregen, viel Rusland Oekraïne binnen.

De Nederlandse regering steunde Oekraïne volop. Maar helder werd ook dat wij ons afhankelijk hadden gemaakt van gas en olie uit Rusland. Energieprijzen explodeerden, huishoudens werden financieel hard geraakt, zeker in situaties waarbij hun woning qua verduurzaming sterk achter liep. De regering heeft gelukkig diverse maatregelen genomen om de financiële gevolgen voor burgers en bedrijven wat te dempen. Maar al met al zijn veel huishoudens er sterk op achteruit gegaan. Het was hartverwarmend om te zien hoe Europa (met Polen voorop) gevluchte Oekraïners opving, ook in Nederland. Ondanks de piepende en krakende opvang van asielzoekers uit andere landen.

In de zomer sloot minister Hugo de Jonge Nationale Prestatieafspraken met Aedes, de Woonbond, de provincies en de VNG. De rol van corporaties wordt hiermee weer erkend. Meer goedkope woningen bouwen en sneller verduurzamen, in combinatie met weer meer doen op het gebied van leefbaarheid. Een zegen daarbij is dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 afgeschaft is. Daardoor neemt de polsstok van corporaties weer toe om de noodzakelijke investeringen te kunnen doen. Zo ook voor Woondiensten Aarwoude.

Met onze samenwerkingspartners (gemeente, corporaties en SBBA) hebben we deze afspraken vertaald naar lokale afspraken. Ook in ons nieuwe portefeuilleplan zijn deze afspraken verwerkt. Zo willen we tot 2030 ongeveer 450 woningen toevoegen. Een zeer ambitieus doel, vooral omdat we de afgelopen jaren door een gebrek aan bouwlocaties niet zoveel konden bouwen als we wilden. Afgelopen jaar hebben we daarom goed gekeken naar de mogelijkheden om ons huidige bezit te verdichten. In 2023 gaan we verder onderzoek doen naar de haalbaarheid hiervan.

Ook op het gebied van duurzaamheid moesten we rekening houden met de nieuwe ontwikkelingen. Om betere keuzes te maken voor de verduurzaming van onze woningen hebben we eerst ons portefeuilleplan afgerond. Daarom hebben we in 2022 geen woningen verduurzaamd. De komende jaren willen we de verduurzaming versnellen door circa 110 woningen per jaar aan te pakken. We zorgen er ook voor dat we in 2025 geen woningen met een E, F, of G label meer hebben.

Afgelopen jaar zijn we gestart met het onderzoeken van een mogelijke overname van 547 woningen van het voormalige Vestia (nu Hof Wonen) in de gemeente Nieuwkoop. We nemen onze volkshuisvestelijke taak serieus en willen graag iets betekenen voor de huurders van deze woningen. De aankoop mag natuurlijk geen negatieve gevolgen hebben voor onze huidige huurders en onze ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. In 2023 maken we een definitief besluit over deze overname.

In 2022 merkten we een toename van de sociaal-maatschappelijke problematiek. Daarom hebben we intensiever contact gezocht met partijen in het zorgnetwerk. Ook zagen we de (kortlopende) huurachterstanden oplopen. Dit betekent dat meer mensen in de financiële problemen komen. Per persoon zoeken we naar een passende oplossing.

Leefbaarheid is een belangrijk speerpunt, ook voor onze huurdersorganisatie SBBA. In de Nationale Prestatieafspraken zijn hier stevige afspraken over gemaakt. In 2022 zijn we samen met onze huurdersorganisatie SBBA gestart met een brainstormsessie over dit onderwerp. In 2023 gaan we samen met hen aan de slag met het maken van een plan van aanpak.



In 2022 hebben we weer een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten met onze huurdersorganisatie SBBA. Ook hebben zij ons weer voorzien van waardevol advies, bijvoorbeeld over de jaarlijkse huuraanpassing en het nieuwe huurdersportaal. Inmiddels is het nieuwe huurdersportaal live en weten steeds meer huurders deze digitale weg te vinden.

De verschillende uitdagingen en actualiteiten die op ons af kwamen zorgden ervoor dat we prioriteiten moesten stellen. Daarom hebben we besloten om het opstellen van ons ondernemingsplan uit te stellen naar 2023. Om onze ambities de komende jaren te halen gaan we verder met de doorprofessionalisering van onze organisatie (Groei!) en zetten we in op het aantrekken van nieuwe medewerkers.

Eind 2022 heeft Marcel Meulen besloten zijn rol als directeur-bestuurder per 31-1-2023 te beëindigen. We zijn erg dankbaar voor wat Marcel de afgelopen drie jaar voor Woondiensten Aarwoude heeft betekend. Zijn kennis over de professionalisering van de organisatie, maar natuurlijk ook op volkshuisvestelijk gebied zijn van grote waarde geweest voor Woondiensten Aarwoude en onze huurders. Begin 2023 gaan we op zoek naar een goede vervanger van Marcel om de Groei! voort te zetten.

Ik ben trots op de collega's van WDA, maar ook nadrukkelijk op de samenwerking met onze huurdersorganisatie SBBA. Samen met onze belanghouders leggen we de lat naar de toekomst hoog!
Dat voor onze huidige en toekomstige huurders!

Dick Mol

Directeur bestuurder a.i.





1.

Beschikbaarheid

De woningvoorraad is afgelopen jaar gestegen van 2.055 woningen naar 2.080 woningen. Ondanks deze stijging is de gemiddelde zoekduur in de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop in 2022 opgelopen naar 34 maanden (2021: 31). De gemiddelde inschrijfduur is iets afgenomen, van 75 maanden in 2021 naar 74 maanden in 2022. De toevoeging van sociale huurwoningen blijft voor het werkgebied van Woondiensten Aarwoude belangrijk.

Een nieuwe portefeuillestrategie

In 2022 is een nieuw portefeuilleplan opgeleverd met de hulp van een externe adviseur. De adviseur heeft ten behoeve van het portefeuilleplan een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dit plan is onder andere de nieuwbouwpoging uitgewerkt. Tot 2030 moet onze woningportefeuille groeien met circa 450 woningen. In ons werkgebied is er vooral behoefte aan woningen voor senioren en starters. Daarom focussen we ons vooral op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en appartementen met lift.

Met lokaal maatwerk zorgden we voor doorstroming

In 2022 heeft Woondiensten Aarwoude zich ingezet op het zoveel mogelijk benutten van de ruimte aan lokaal maatwerk. Met lokaal maatwerk kun je een woning met voorrang toewijzen aan een bepaalde doelgroep. Door (levensloopgeschikte) woningen met lokaal maatwerk toe te wijzen aan ouderen komt doorstroming op gang. De vrijkomende woningen kunnen wij dan met lokaal maatwerk toewijzen aan starters.

Mede door doorstroming als gevolg van de oplevering van nieuwbouwwoningen is de mutatiegraad gestegen naar 6,2% (5,6% in 2021). Daarnaast heeft Woondiensten Aarwoude in 2022 een senior woonconsulent aangenomen. Het begeleiden van huurders naar een geschiktere woning is onderdeel van het takenpakket. Of dit nu een koopwoning, of een levensloopgeschikte huurwoning is.

Het woningbezit is met 25 woningen gegroeid tot 2.080 woningen in 2022

In 2022 zijn er 23 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan ons bezit. Dit zijn zestien levensloopbestendige woningen in Ter Aar en zeven appartementen in het oude gemeentehuis in Rijsaterwoude. Verder zijn er twee Koopgarantwoningen door Woondiensten Aarwoude teruggekocht. Deze woningen zijn in de sociale verhuur genomen.

	Aantal 2022	Aantal 2021
Omvang woningbezit primo (1 januari)	2.055	2.036
Af: Verkoop sociale huurwoning	0	3
Bij: Terugkoop en in verhuur	2	2
Bij: Nieuwbouw sociale huurwoningen	23	20
Omvang woningbezit ultimo (31 december)	2.080	2055

We hebben actief ingezet op acquisitie van nieuwe projecten

In de afgelopen jaren heeft Woondiensten Aarwoude nieuwbouwprojecten opgeleverd, maar de spreekwoordelijke pijplijn van harde projecten was leeg na de oplevering van zestien Hofjeswoningen in Ter Aar in 2022. De stuurlijn Vastgoed is in 2022 versterkt en uitgebreid om deze acquisitie te versterken. Begin 2023 merken we dat de veranderende marktomstandigheden een gunstig effect hebben. We krijgen meer nieuwbouwprojecten aangeboden die voor beleggers niet meer interessant zijn.

We hebben in 2022 veel statushouders gehuisvest

In 2022 was de opgelegde taakstelling in de gemeente Nieuwkoop 40 personen en in de gemeente Kaag en Braassem 38 personen. De taakstelling was in 2021 verdubbeld ten opzichte van 2020 en in 2022 is deze in lijn met de taakstelling van 2021. Woondiensten Aarwoude huisvest in de gemeente Nieuwkoop 35% en in de gemeente Kaag en Braassem 40% van de taakstelling.

Zeven procent van de nieuwe verhuringen in 2022 is aan statushouders toegewezen. Dit zorgt voor verminderde beschikbaarheid voor reguliere woningzoekenden. Samen met de gemeenten zetten we ons in om dit effect te beperken, door bijvoorbeeld te kijken naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden (flexwoningen).

Nationale prestatieafspraken over beschikbaarheid

In de nationale prestatieafspraken zijn stevige afspraken gemaakt over de toevoeging van sociale huurwoningen. Zo is afgesproken dat er landelijk 250.000 sociale huurwoningen worden toegevoegd in de periode 2022-2030. Daarnaast is afgesproken dat eraan wordt gestreefd om toe te groeien naar 30% sociale huur per gemeente. Ook het versneld realiseren van 50.000 eenheden in geclusterde woonvormen, speciaal voor ouderen, is onderdeel van de afspraken.

Deze afspraken hebben wij opgenomen in de lokale prestatieafspraken met beide gemeenten. Daarnaast wordt deze opgave nader uitgewerkt in de regionale woondeals, die begin 2023 worden opgeleverd.

Naast bovenstaande is afgesproken dat corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars inzetten om de doorstroming van ouderen te verbeteren. Deze taak is bij Woondiensten Aarwoude ondergebracht bij de senior woonconsulent. Jaarlijks moeten corporaties ook € 40 miljoen investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Samen met de gemeenten worden hier nadere afspraken over gemaakt.



2.

Betaalbaarheid



Het betaalbaar houden van de huren is een belangrijke doelstelling voor Woondiensten Aarwoude.

Per 1 juli 2022 was de huuraanpassing als volgt:

- > Huurders van een sociale huurwoning met een inkomen tot € 47.948,- kregen een huurverhoging van 2,3%, afgetopt op de grens van € 633,25.
- > Huurders met een inkomen vanaf € 47.948,- kregen een huurverhoging van € 25,- (middeninkomens) of € 50,- (hoge inkomens).
- > Huurders van een woning in de vrije sector kregen een beperkte huurverhoging van 1%.
- > Vooruitlopend op de wetgeving hebben huurders van een woning met een relatief slecht energielabel (E, F of G) in 2022 geen huurverhoging gehad.

In 2022 werden we geconfronteerd met een energiecrisis

Als gevolg van het conflict in Oekraïne stegen de energieprijzen enorm. Om betalingsproblemen voor onze huurders zoveel mogelijk te voorkomen hebben we maatregelen getroffen. We nemen actief contact op met huurders met een huurachterstand. Indien nodig leveren we een maatwerk oplossing.

Daarnaast hebben we het voorschot servicekosten verhoogd. Zo voorkomen we dat mensen aan het eind van het jaar een hoog bedrag moeten betalen.

Het huurbeleid is niet gewijzigd in 2022

Het gedifferentieerde aanvangshurenbeleid is als volgt voortgezet:

1. Categorie betaalbaar: woningen in deze categorie worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. De huurprijs van deze woningen wordt afgetopt op de lage aftoppingsgrens (2022: € 633,25). Woondiensten Aarwoude wil minimaal 70% van haar bezit verhuren in de categorie betaalbaar.
2. Categorie flexibel: woningen in deze categorie worden toegewezen middels een tweehurenbeleid. Dit houdt in dat het inkomen van de huurder de huurprijs van de woning bepaalt. In deze categorie zitten vooral levensloopbestendige woningen.
3. Groot/Duur: woningen in deze categorie worden toegewezen aan huurders met een hoger inkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en onder de lage inkomensgrens.

In 2022 is een start gemaakt met het herschrijven van het huur- en toewijzingsbeleid. Het doel is om onze woningen voor een bredere doelgroep bereikbaar te maken.

Wij streven ernaar om 100% van onze woningen passend toe te wijzen

Dit betekent dat we ervoor willen zorgen dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de huurder. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. 95% van deze groep moet wettelijk gezien een woning toegewezen krijgen met een huur tot de lage aftoppingsgrens (2022: € 633,25/€ 678,66).

Afbouw niet-DAEB portefeuille

In het ondernemingsplan 2019-2022 heeft Woondiensten Aarwoude besloten te blijven werken aan het afbouwen van het niet-DAEB-bezit. Hieronder vallen vooral vrije sector huurwoningen. In 2022 zijn er drie niet-DAEB woningen naar de DAEB-tak ondergebracht. Daarnaast zijn er in 2022 twee Koopgarantwoningen teruggekocht ten behoeve van de sociale DAEB-portefeuille.

Nationale prestatieafspraken over betaalbaarheid

Over het onderwerp betaalbaarheid zijn afspraken gemaakt die vanaf 2023 gelden. Zo mag de huursom in 2023, 2024 en 2025 maximaal stijgen met de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur.

In 2023 krijgen huurders van een sociale huurwoning met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 575,03 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Daarnaast mag het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 tot en met 2025 niet afnemen.

In 2024 kunnen huurders van een huurwoning met E, F of G-label met een laag inkomen mogelijk een huurverlaging krijgen. Waarschijnlijk wordt dit verwerkt in het puntenaantal van de betreffende woning. De huurprijs van onze woningen ligt vaak al veel lager dan de maximaal redelijke huurprijs. Daarom is het nog lastig in te schatten hoeveel huurders daadwerkelijk een huurverlaging krijgen. Woondiensten Aarwoude komt deze huurders vanaf 2022 al tegemoet door geen huurverhoging aan deze huurders te vragen.



3.

Leefbaarheid



Woondiensten Aarwoude heeft zich in 2022 zwaar ingezet om financiële problemen vroegtijdig te signaleren. Samen met onze partners werken we aan leefbaarheid in de buurten en wijken. Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woondiensten Aarwoude en de huurders. In overleg met de huurdersorganisatie SBBA komt hier de komende jaren extra aandacht voor.

In 2022 merkten we een toename in de sociaal-maatschappelijke problematiek

Deze toename kent meerdere oorzaken. Ten eerste zien we een maatschappelijke trend met steeds meer vereenzaming. Niet alleen onder ouderen, maar ook onder jongere mensen. Ook de nasleep van Covid is een van de oorzaken. Daarnaast moeten corporaties steeds meer bijzondere doelgroepen huisvesten, wat veel begeleiding en aandacht vraagt. Daarom heeft Woondiensten Aarwoude voor 2023 een fulltime buurtbeheerder begroot.

Samenwerking met betrokken partners

Vanwege de toename in sociaal- maatschappelijke problematiek hebben we intensiever contact met partijen in het zorgnetwerk. Iedere maand nemen we deel aan het multidisciplinaire overleg (woon)overlast, met alle betrokken partijen uit het zorgnetwerk. In dit overleg worden de lopende overlastzaken besproken. Dit resulteerde in een doelgerichte aanpak en het voorkomen van escalatie. Waar nodig maken we gebruik van buurtbemiddeling.

Daarnaast is, vanwege de decentralisatie van de opvang van dak- en thuislozen, de samenwerking met de gemeente en Binnenvest geïntensiveerd.

Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In 2021 is met de gemeente Nieuwkoop en de betrokken partijen een nieuw convenant ter voorkoming huisuitzetting en aanpak overlast ondertekend.

Met de gemeente Kaag en Braassem en betrokken partijen is gewerkt aan een vernieuwde versie van het convenant voorkomen huisuitzettingen in verband met huurachterstanden. Dit convenant wordt in 2023 getekend.

Gedurende 2022 zijn met beide gemeenten afspraken aangepast en aanvullende werkafspraken gemaakt waar nodig. Ondanks deze inspanningen waren wij in 2022 genoodzaakt om vier huisuitzettingen/ontruiming uit te voeren. Alle casussen hadden te maken met overlast zaken, niet met huurachterstanden.

De huurachterstanden zijn gedurende het jaar opgelopen

Het afgelopen jaar merkten we dat de huurachterstanden steeds verder opliepen. Dit baart ons veel zorgen. Met name het aantal personen met een kortlopende achterstand is toegenomen, wat erop duidt dat meer mensen in de financiële problemen zijn gekomen. Woondiensten Aarwoude neemt met iedereen met een huurachterstand persoonlijk contact op om een passende oplossing te zoeken. Bijvoorbeeld met het afspreken van een betalingsregeling.

In 2022 hebben we de buurtbus intensief ingezet

Maandelijks gaan we met deze bus naar een locatie in beide gemeenten. Hier sluiten politie, brandweer, gemeente en andere corporaties aan. Zo zijn wij zichtbaarder voor onze huurders en kunnen op deze manier laagdrempelig in gesprek. De inzet van de buurtbus blijkt een succes, zowel onze stakeholders, als de huurders zijn enthousiast.

Samen met SBBA werken we aan leefbaarheid

In 2022 is samen met SBBA een brainstormsessie georganiseerd over het onderwerp leefbaarheid. Uit de enquête die SBBA in 2021 heeft uitgevoerd kwam leefbaarheid als een van de belangrijkste speerpunten naar voren. Daarom staat dit onderwerp hoog op de agenda van SBBA ter advisering van Woondiensten Aarwoude. Ook in de Nationale Prestatieafspraken zijn stevige afspraken gemaakt over leefbaarheid. We starten in 2023 met een plan van aanpak.

Nationale Prestatieafspraken over leefbaarheid

Er zijn afspraken gemaakt over extra investeringen in leefbaarheid. Zo is er afgesproken dat corporaties tot en met 2030 ieder jaar € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering, zoals bijvoorbeeld vocht- en schimmelbestrijding, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Daarnaast is afgesproken dat corporaties jaarlijks € 75 miljoen extra investeren in wijk- en sociaal beheer.

Deze extra investeringen zijn door Woondiensten Aarwoude opgenomen in de begroting. Ook hopen wij in 2023 een fulltime buurtbeheerder te kunnen verwelkomen.





4.

Duurzaamheid

De corporatiesector heeft als doel om in 2050 per saldo geen CO² meer uit te stoten en in 2030 een groot aantal woningen aardgasvrij te maken. Binnen de corporatiesector valt de energietransitie daarom al enkele jaren niet meer weg te denken uit de dagelijkse bezigheden. In 2022 hebben wij gewerkt aan een nieuw portefeuilleplan, waarin staat uitgewerkt hoe wij deze doelen kunnen behalen.

Uitgangspunten portefeuilleplan

Om van het gas af te gaan hebben we een andere oplossing nodig om de woning te verwarmen. De warmtetransitieviesies van beide gemeenten gaan uit van lage temperatuur oplossingen als voorkeursvarianten. In veel gevallen betekent dit een individuele oplossing, zoals een warmtepomp. Om woningen met een lage temperatuuroplossing te kunnen verwarmen moet een woning heel goed geïsoleerd zijn. Daarom kiezen wij ervoor om onze woningen te verduurzamen richting 'de streefwaarden'.

De Standaard is een isolatienorm voor de bestaande woning in Nederland en beschrijft de maximale netto warmtevraag in kWh/m²/jaar. De Streefwaarden beschrijven een isolatienorm per bouwdeel, voor het geval niet de hele woning in één keer wordt geïsoleerd. Een woning die voldoet aan 'De Standaard' kan comfortabel verwarmd worden door een 'middentemperatuur' warmtebron. Een woning die voldoet aan 'De Streefwaarden' is voldoende geïsoleerd om met een lage temperatuur warmtebron behaaglijk verwarmd te worden.

Uitwerking portefeuilleplan in complexbeheerplannen

Met de uitgangspunten uit het portefeuilleplan zijn door een werkgroep complexbeheerplannen uitgewerkt. De volgorde qua verduurzaming is bepaald op basis van de energieprestatie van de woningen. De slechtste woningen worden als eerste verduurzaamd. De komende jaren gaan we gemiddeld 110 woningen per jaar verduurzamen.

Per complex is naast de energieprestatie ook gekeken of de woningen nog passen binnen onze nieuwe portefeuillestrategie. Zo is voor een aantal complexen besloten nader onderzoek te doen om te kijken of we deze woningen wellicht moeten herontwikkelen of verkopen. Zo ontstaat er meer ruimte voor nieuwbouw of verduurzaming. In 2023 worden deze onderzoeken uitgevoerd.

In 2023 trekken we extra medewerkers aan (vast en tijdelijk)

De afgelopen jaren hebben we ongeveer 70 woningen per jaar verduurzaamd. De ambitie van het verduurzamen van 110 woningen per jaar is met de huidige personele bezetting niet haalbaar. Daarom is het noodzakelijk om kennis in huis te halen om te verduurzamen naar streefwaarden en onze ambities uit te voeren.

We zorgen ervoor dat we in 2025 geen E, F of G labels meer hebben

Om goed in beeld te krijgen hoeveel woningen we exact met een E, F of G label hebben, hebben we in 2022 al onze woningen voorzien van een nieuw energielabel. De meeste woningen met een E, F of G label worden in de komende drie jaar planmatig verduurzaamd. Woningen met een E, F of G label die niet in deze groep zitten, worden in 2023 met een individuele oplossing verbeterd naar minimaal label D. Hierin lopen we vooruit op de nationale prestatieafspraken, waar dit pas in 2028 hoeft.

In 2022 hebben we geen woningen verduurzaamd

Het doel dat wij ons voor 2022 hadden gesteld (circa 100 woningen energieneutraal) is niet gerealiseerd. Dit komt omdat we niet tevreden waren over de samenwerking met de aannemer. We hebben geprobeerd deze samenwerking te verbeteren, maar dit is helaas niet gelukt. Daarom hebben we besloten om de samenwerking te beëindigen. Daarnaast vroegen de nieuwe ontwikkelingen, waaronder de Nationale Prestatieafspraken, om eerst ons portefeuilleplan af te ronden. Zo maken we betere keuzes rondom verduurzaming.

Nationale Prestatieafspraken over duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn de volgende afspraken gemaakt:

- > In 2050 stoot de corporatiesector per saldo geen CO² meer uit.
- > Uiterlijk in 2030 zijn 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij.
- > In 2030 zijn 675.000 huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd. De 'Standaard' voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar.
- > Uiterlijk in 2028 moeten alle E, F en G-labels uit de sector zijn verdwenen.
- > Vanaf 2026 is het verplicht om een hybride warmtepomp, of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen.

Deze afspraken zijn opgenomen in de nieuwe portefeuillestrategie, de lokale prestatieafspraken met gemeenten en de begroting voor 2023.



5.

Vestia



Sinds 2022 is Woondiensten Aarwoude in gesprek over een mogelijke overname van 547 woningen van het voormalige Vestia in de gemeente Nieuwkoop. De 547 woningen bevinden zich in de kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven.

Vestia is per 1 januari 2023 gesplitst in drie corporaties, waaronder Hof Wonen. De woningen in de gemeente Nieuwkoop vallen onder de corporatie Hof Wonen. Het primaire werkgebied van Hof Wonen is de regio Haaglanden. Omdat de gemeente Nieuwkoop niet in het primaire werkgebied valt, wil Hof Wonen deze woningen verkopen.

Het type woningen van Vestia komt overeen met ons huidige bezit

Alle 547 woningen zijn sociaal verhuurd. Voor het grootste gedeelte zijn dit eengezinwoningen. Deze aankoop levert dus geen extra sociale huurwoningen op. De woningen zijn verhuurd tegen relatief hoge huren, met een behoudend onderhoudsbeleid. Daarnaast wordt er niet geïnvesteerd in verduurzaming.

We kijken goed naar de gevolgen en risico's van een eventuele aankoop

De eventuele aankoop heeft een groot effect op Woondiensten Aarwoude. We streven ernaar dat de aankoop geen negatieve gevolgen heeft voor onze huidige huurders en onze ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Daarom worden er regelmatig doorrekeningen gemaakt om te kijken naar de invloed op onze financiële gezondheid. Zo kunnen we de risico's voor onze organisatie goed inschatten. De actuele renteontwikkeling en stijgende onderhoudskosten zorgen ervoor dat we hier extra alert op zijn.

Daarnaast zijn er vanaf juli 2022 extra vergaderingen met de RVC georganiseerd. In deze vergaderingen heeft de bestuurder de RVC actief geïnformeerd over de voortgang van het proces.

Ook hebben we regelmatig gesprekken met de gemeente Nieuwkoop, hun steun is nodig voor een eventuele aankoop. Vanwege het volkshuisvestelijk belang ziet de gemeente Nieuwkoop graag dat de aankoop wordt gerealiseerd.

Met Hof Wonen zijn procesafspraken gemaakt over het verkoopproces

Tot de splitsing van Vestia liep de samenwerking trager dan we hoopten. De werkzaamheden voor het splitsen hebben Vestia veel tijd gekost. In juli 2022 heeft Woondiensten Aarwoude een overeenkomst met deelnamevoorwaarden getekend. Deze was van toepassing tot 31-12-2022, maar is inmiddels verlengd tot 31-12-2023.

Volgens de afspraken wordt er gestart met een technische en juridische due diligence. De conclusies hiervan worden door beide partijen (Woondiensten Aarwoude en Hof Wonen) in een position paper beschreven. Vervolgens stelt een onafhankelijke taxateur een taxatie op volgens marktwaarde in verhuurde staat.

Daarnaast is afgesproken dat de eventuele aankoop middels een activa-passiva transactie gaat. Hiermee wordt (een deel) van de koopsom voldaan door het overnemen van leningen. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat Woondiensten Aarwoude overdrachtsbelasting moet afdragen (vanaf 1 januari 2023 is dit 10%). Woondiensten Aarwoude is op werkgroepniveau in gesprek met Hof Wonen om te onderzoeken welke passiva (leningen) er kunnen worden overgedragen als de verkoop plaatsvindt.

In 2023 maken we een definitief besluit over de mogelijke overname

Er zijn tot nu toe nog geen formele besluiten genomen over deze aankoop.



6.

Prestatieafspraken

Om aan haar volkshuisvestelijke doelstelling te kunnen voldoen werkt Woondiensten Aarwoude met verschillende partijen samen. Het maken van prestatieafspraken is hier een onderdeel van. Deze afspraken worden gemaakt in samenwerking met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Jaarlijks komen we bij elkaar om te praten over de prestatieafspraken en de voortgang van de gemaakte afspraken.

Speerpunten prestatieafspraken 2022 Kaag en Braassem

Eind 2020 zijn meerjarige prestatieafspraken voor 2021 tot 2024 met de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld en getekend. Hieronder staan een aantal speerpunten uit de afspraken benoemd.

- > Toevoegen van 250 woningen.
- > Verduurzamen van 914 woningen (Woondiensten Aarwoude en Meerwonen).
- > Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig, duurzaam en wordt 100% toegewezen aan inwoners van Kaag en Braassem.
- > De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor extra duurzaamheidsinvesteringen.
- > Tijdig realiseren taakstelling statushouders en huisvesting bijzondere doelgroepen.
- > Tijdig signaleren van huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben.
- > Stimuleren van doorstroming om onder andere de slaagkans voor jongeren op een woning te verbeteren.

Speerpunten prestatieafspraken 2022 Nieuwkoop

Eind 2021 zijn meerjarige prestatieafspraken voor 2022 tot 2025 met de gemeente Nieuwkoop vastgesteld en getekend. Hieronder staan een aantal speerpunten uit de afspraken benoemd:

- > Realiseren van minimaal 478 sociale huurwoningen van 2019-2029.
- > Verduurzamen van ca. 400 woningen tot en met 2025 (Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop).
- > Samenwerken om de proceduretijden van de omgevingsdienst Haaglanden te verkorten.
- > Er wordt ingezet op het volledig benutten van de ruimte voor lokaal maatwerk ten behoeve van doorstroming.
- > Tijdig realiseren taakstelling statushouders en huisvesting bijzondere doelgroepen.
- > De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor extra duurzaamheidsinvesteringen.

Evaluatie prestatieafspraken Kaag en Braassem en Nieuwkoop 2022

Begin 2023 hebben we de prestatieafspraken met de betrokken partijen geëvalueerd. In 2022 heeft Woondiensten Aarwoude een passende bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken met beide gemeenten. Hieronder noemen we er een aantal.

Betaalbaarheid/ beschikbaarheid

In de evaluatie hebben we aangegeven meer woningen te kunnen en willen ontwikkelen dan we het afgelopen jaar hebben opgeleverd. We hebben afgesproken in 2023 hierover in overleg te gaan.

In 2022 is er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokaal maatwerk. Zo kunnen we woningen met voorrang aanbieden aan bijvoorbeeld senioren of aan starters. Bij het verhuren van levensloopgeschikte woningen hebben we tevens gebruik gemaakt van het tweehurenbeleid. Zo zorgen we ervoor dat de huurprijs aansluit op het inkomen van de huurder. Door de combinatie van deze maatregelen zorgen we voor doorstroming. Ouderen vertrokken bijvoorbeeld naar een levensloopbestendige woning en hun ruime(re) eengezinswoningen zijn vrijgekomen voor gezinnen.

Leefbaarheid

In de gemeente Kaag en Braassem is in 2022 het huisvestingsplan bijzondere doelgroepen opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe we in de samenwerking met de gemeente omgaan met mensen met een "rugzak". Dit zijn mensen die net niet onder bestaande regelingen vallen, maar toch hulp nodig hebben.

In 2022 was de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders in beide gemeenten hoog. Desondanks is deze taakstelling behaald. Wel hebben we aangegeven in gesprek te willen over alternatieve huisvestingsmogelijkheden. Dit omdat de olopende taakstelling van invloed is op de beschikbaarheid voor 'reguliere' woningzoekenden.

Overlastzaken werden in 2022 besproken in het overleg woonoverlast. In de gemeente Kaag en Braassem is gewerkt aan verbetering van de samenwerking. Zo is er een gezamenlijke tweedaagse training geweest, ligt er een structuurdocument en de woonoverlast situaties worden op dit moment integraal aangepakt. Daarnaast is er in de gemeente Kaag en Braassem gewerkt aan nieuw convenant voorkomen huisuitzettingen. Deze wordt in 2023 afgerond.

Duurzaamheid

In 2022 is er door beide gemeenten een start gemaakt met het vertalen van de Transitievisie Warmte naar wijkuitvoeringsplannen. In 2023 voeren we hier met de gemeenten verder overleg over.

Daarnaast is er in 2022 samengewerkt aan een campagne voor kleine energiebesparende maatregelen. Beide gemeenten verstrekten in 2022 een subsidie van € 70,- per huishouden voor deze maatregelen. De corporaties dachten mee over de campagne en hebben dit onder de aandacht bij de huurders gebracht.

De Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt in de lokale afspraken

Met de gemeente Kaag en Braassem hebben we eind 2022 vernieuwde prestatieafspraken voor 2023 - 2024 vastgelegd.

Met de gemeente Nieuwkoop is er een aanvulling op de meerjarige afspraken (2022-2025) gemaakt. De prestatieafspraken zijn in een goede sfeer tot stand gekomen.



7. Samenwerkingen



Gemeente Kaag en Braassem en Nieuwkoop

In 2022 hebben we, naast de samenwerking op het gebied van de prestatieafspraken, ook op andere vlakken samengewerkt. Zo hebben we het college van Burgemeesters en Wethouders en de gemeenteraad in verschillende sessies geïnformeerd over de werkwijze van corporaties. Naar aanleiding van deze sessies is er in de gemeente Nieuwkoop extra uitleg gegeven over ons huur- en toewijzingsbeleid.

Met de gemeente Nieuwkoop hebben we ook veel overleg gehad over mogelijke locaties voor flexwoningen. Naar aanleiding van deze overleggen hebben we in 2022 achttien flexwoningen aangekocht, waar de gemeente garant voor stond. Helaas komen de beoogde locaties voorlopig nog niet in aanmerking voor flexwoningen. Wanneer er geen nieuwe locatie wordt gevonden in één van beide gemeenten worden de flexwoningen verkocht.

Daarnaast hebben we veelvuldig overleg met de gemeente Nieuwkoop over de mogelijke overname van de Vestia woningen. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 5.

Met de gemeente Kaag en Braassem werken we in een taskforce samen aan het versnellen van woningbouw. Er wordt bijvoorbeeld besproken hoe bepaalde procedures versneld kunnen worden. In de taskforce wordt samengewerkt met allerlei verschillende partijen, zoals aannemers, makelaars, corporaties, huurdersorganisaties en dorpsraden.

Huurdersorganisatie SBBA

In 2022 hebben wij met SBBA een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gemaakt en getekend. Het bestuur van SBBA wordt inhoudelijk ondersteund door een extern bureau. Ook ontvangen zij een vrijwilligersvergoeding voor hun inzet. Intern was de directeur-bestuurder het eerste aanspreekpunt voor SBBA, inmiddels is de manager Maatschappij hier verantwoordelijk voor.

Op welke manier heeft SBBA ons in 2022 geadviseerd?

Om de huurdersorganisatie snel wegwijs te maken zijn er in 2022 een aantal extra vergaderingen geweest. Ook zijn er themabijeenkomsten geweest, bijvoorbeeld over het huur- en toewijzingsbeleid en het portefeuilleplan. Daarnaast was SBBA nauw betrokken bij het huurdersportaal. Zij hebben tijdens de ontwikkeling hiervan actief meegekeken en getest. Ook hebben we prettig samengewerkt bij het maken van prestatieafspraken met beide gemeenten.

In het voorjaar van 2022 hebben wij met SBBA een overleg gehad over de uitkomsten van de door hen uitgevoerde enquête. Naar aanleiding hiervan heeft Woondiensten Aarwoude een plan van aanpak gemaakt voor verbetering van de communicatie met huurders. Ook zijn er hierdoor een aantal vaste agendapunten toegevoegd voor de overleggen met SBBA: onderhoud, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

In 2022 vroegen wij SBBA om advies over de volgende onderwerpen:

- > Portefeuilleplan
- > Huuraanpassing 2022
- > Aanpassing servicekosten
- > Herbenoeming leden RvC

Over de meeste onderwerpen ontvingen wij positief advies van de huurdersorganisatie. Op de voorgestelde huuraanpassing ontvingen wij een negatief advies. Zo waren er zorgen over de betaalbaarheid voor onze huurders. Woondiensten Aarwoude heeft het advies van SBBA (deels) overgenomen in de huuraanpassing. Zo hebben wij geen huurverhoging gevraagd aan huurders van een woning met E, F of G label. Ook hebben wij de inkomensafhankelijke huurverhoging beperkt doorgevoerd.

Collega corporaties

In 2022 is met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen samengewerkt aan nieuwe prestatieafspraken in beide gemeenten. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht. Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke storingsdienst en klachtencommissie met Woningstichting Nieuwkoop. In 2022 is een nieuw contract afgesloten voor de gezamenlijke storingsdienst.

Holland Rijnland Wonen

In 2022 is de samenwerking geïntensiveerd. Het samenwerkingsverband werd professioneler door te gaan werken met stuur- en werkgroepen. Er werd samengewerkt op verschillende onderwerpen, zoals de Regionale Realisatieagenda. In de Realisatieagenda wordt uitgewerkt hoe we de ambities volgend uit de Nationale Prestatieafspraken kunnen realiseren. Per 1 januari 2023 sluit Woondiensten Aarwoude daarnaast aan bij het netwerk Bloei, onderdeel van Holland Rijnland Wonen. Dit netwerk is gericht op ontwikkeling van medewerkers in de corporatiebranche.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude onderhoudt constructieve relaties met de dorpsraden uit de verschillende dorpen. De samenwerking met de dorpsraden is gericht op het verwezenlijken van gezamenlijke doelen.

Zorgaanbieders

Naast de zestien zelfstandige zorgappartementen die Woondiensten Aarwoude zelf verhuurt in de Hussonshoek in Woubrugge, huurt zorgaanbieder ActiVite drie kleinschalige woongroepen voor dementerende ouderen in het gebouw. Deze groepen bieden plaats aan 24 dementerenden. Met ActiVite wordt een goede relatie onderhouden.



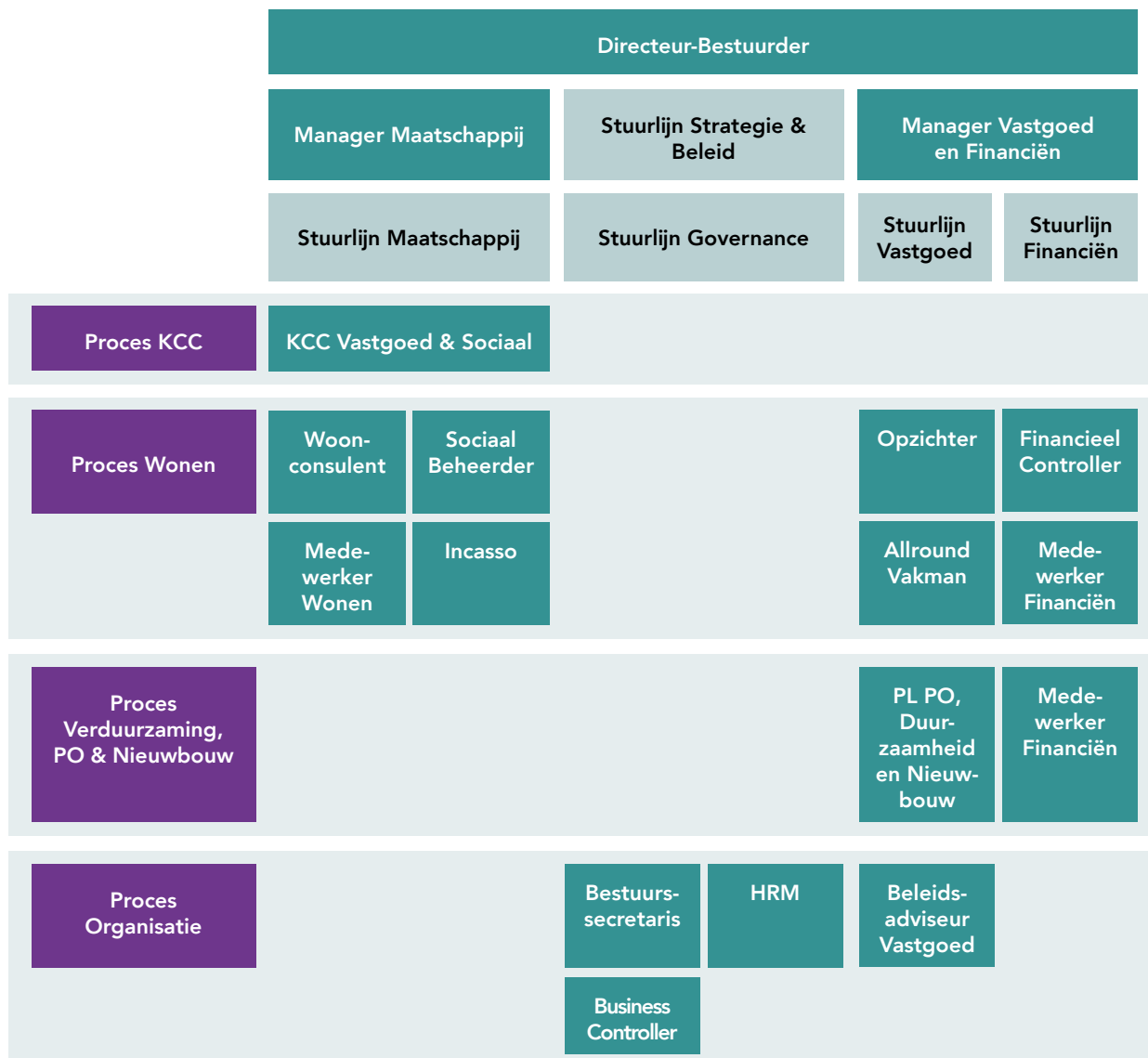
8.

Interne Organisatie



Per 1 februari 2022 werkt Woondiensten Aarwoude volgens het matrixmodel

In deze nieuwe organisatiestructuur worden de verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie belegd. Binnen de organisatie is sprake van verschillende hoofdprocessen, die een procescoördinator hebben gekregen. Hiërarchisch wordt verantwoording afgelegd in de stuurlijn. In onderstaand figuur is weergegeven op welke wijze Woondiensten Aarwoude haar organisatie heeft ingericht.



Efficiency

In het volkshuisvestelijk verslag van voorgaand jaar is aangegeven dat de professionalisering van de organisatie hoog op de agenda staat. In 2022 is het werken volgens de matrixorganisatie ingevoerd en is er extra tijdelijk en vast personeel aangetrokken. Daarnaast is ook de verdere digitalisering in gang gezet. Er zijn hoge investeringen in het primaire IT-systeem gedaan met als doel de dienstverlening voor onze huurders te verbeteren. Het op 16 januari 2023 opengestelde huurdersportaal is hier een uitwerking van.

Financiële positie

Woondiensten Aarwoude is een financieel gezonde corporatie. Dit is zichtbaar in de in hoofdstuk 12 gepresenteerde financiële kengetallen. Dit betreft de uitkomsten in 2022 en de verwachting in de komende jaren (bepaald in de meerjarenbegroting 2023-2027). Zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn processen en de controle goed op orde. Uit de managementletter van de accountants blijken slechts een beperkt aantal verbeterpunten.

Klachtafhandeling bij Woondiensten Aarwoude

Wanneer een huurder niet tevreden is over de dienstverlening, of er is iets anders misgegaan, kan er een klacht worden ingediend bij de corporatie.

Alle binnekomende klachten worden geregistreerd en volgens een vaste procedure afgehandeld. De registratie geeft ons verbeterpunten die doorgevoerd worden in de organisatie. Wanneer een huurder niet tevreden is over de klachtafhandeling, wordt hij/zij doorverwezen naar de onafhankelijke (gezamenlijke) klachtencommissie.

In 2022 zijn er achttien klachten ingediend. De meeste klachten gingen over niet planmatig onderhoud, waarbij communicatie rondom een reparatieverzoek vaak naar voren kwam. De betrokken aannemers zijn hierop aangesproken. De organisatie zelf heeft door het invoeren van een KCC hier ook een grote verbeterslag in gemaakt.

Klachtencommissie

In 2022 zijn er bij de gezamenlijke klachtencommissie (in samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop) voor Woondiensten Aarwoude vier klachten ingediend. Geen van deze klachten is in behandeling genomen maar allen zijn terugverwezen naar de corporatie. Woondiensten Aarwoude was bij deze klachten nog niet in de gelegenheid gesteld om deze klachten eerst zelf te behandelen.

Visitatie

Bestuur en MT hebben in mei 2022 een her-prioritering gemaakt van de strategische werkzaamheden voor de komende twee jaar. Hierbij is de visitatie 2022 verplaatst naar 2023. Hiervoor is gekozen vanwege de belasting van de organisatie door de mogelijke overname van Vestia bezit in de gemeente Nieuwkoop en de verminderde beschikbaarheid van de bestuurder.

Dit voornemen is vooraf besproken met de accountmanager van de Autoriteit woningcorporaties en de directeur-bestuurder van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SWVN).

Uit beide gesprekken is geconcludeerd:

1. dat de Aw -op dit onderdeel- per 1 januari 2022 achteraf toetst op naleving van de Woningwet;
2. dat de SWVN per gelijke datum geen ontheffingen meer geeft voor visitaties;
3. dat de Woningwet in artikel 53 a, lid 2, voorziet in een mogelijkheid voor het bestuur van de woningcorporatie om op basis van een bijzonder omstandigheid voor een jaar af te wijken;
4. dat de inschatting van partijen is dat een fusie een acceptabele bijzonder omstandigheid is om de visitatie uit te stellen;
5. dat de werkzaamheden voor de mogelijke overname van circa 550 woningen van Vestia voor een corporatie met zelf circa 2.000 woningen, een werkbelasting geeft die gelijk gesteld kan worden aan een fusie.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben daarom op 14 september 2022 samen besloten tot:

1. Uitstel van visitatie 2022 met maximaal een jaar;
2. Een beargumenteerde verantwoording als hierboven van dit besluit in het jaarverslag 2022 conform artikel 53a lid 2 en artikel 36 Woningwet.

Personeelsvertegenwoordiging

Medewerkers hebben besloten geen invulling te geven aan een Ondernemingsraad. Er is afgesproken dat besluiten, die binnen de adviesfunctie van de OR vallen, door de directeur-bestuurder aan alle medewerkers voorgelegd worden in (maandelijks) personeelsbijeenkomsten. Deze afspraak wordt jaarlijks met de medewerkers bekeken en besproken.

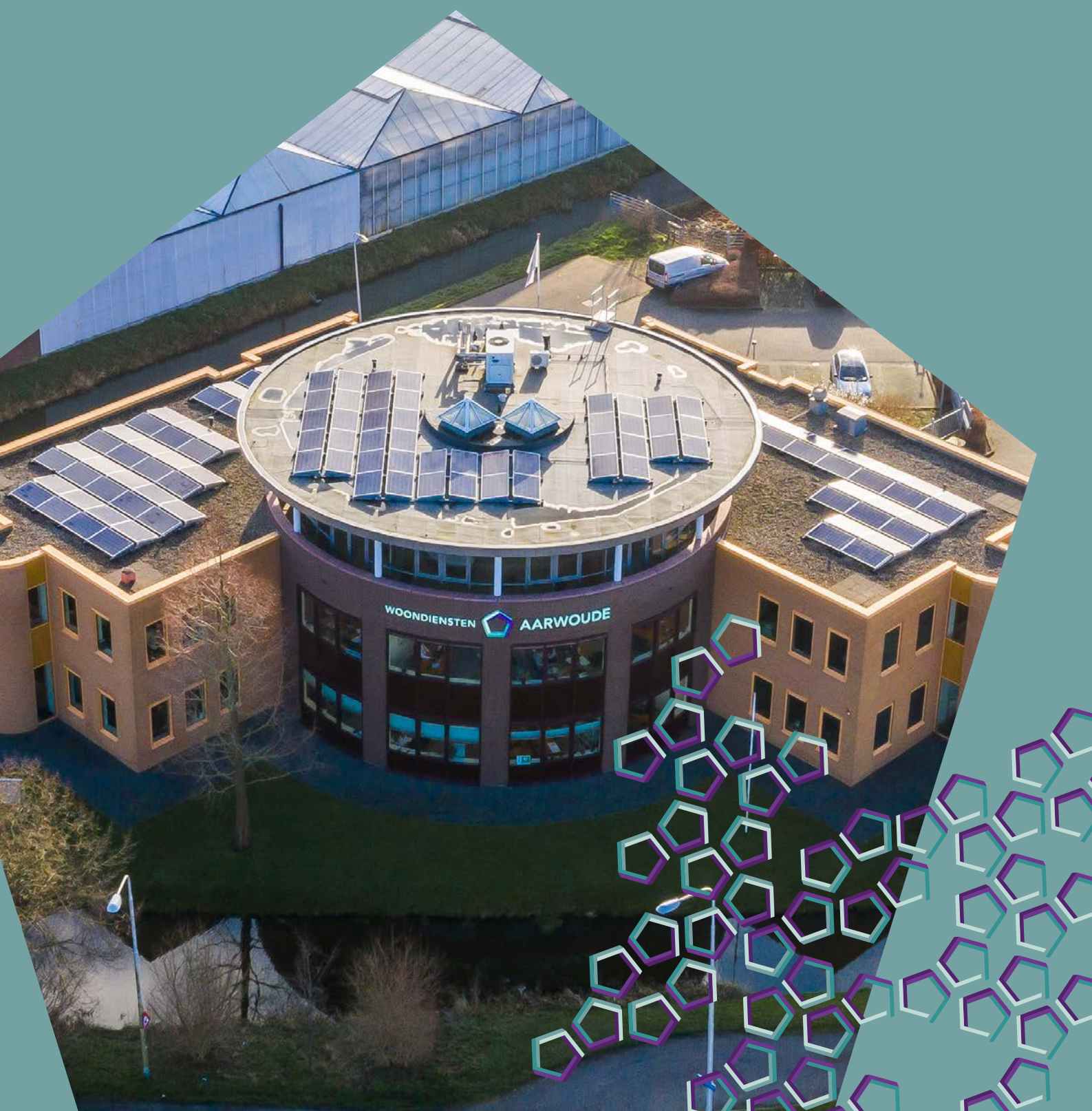
Ziekteverzuim

In 2022 was het ziekteverzuim 10,7%, waarvan 8,8% langdurig. Het langdurig verzuim heeft betrekking gehad op drie medewerkers en de aard van dit ziekteverzuim was niet werk gerelateerd. Het verzuim is gestegen ten opzichte van 2021 (2,9% - waarvan 2,3% langdurig verzuim).



9.

Kasstroomoverzicht



Dit hoofdstuk is bedoeld om mensen die minder bekend zijn met de financiën van een woningcorporatie een eenvoudig, leesbaar en duidelijkheid overzicht te geven. Met dit hoofdstuk laten wij de belangrijkste in- en uitgaande kasstromen van Woondiensten Aarwoude zien. We willen dat zo simpel mogelijk doen door hier de hoofdlijnen duidelijk te maken en te werken met afgeronde grote bedragen.

Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2022 circa € 18,3 miljoen euro uit aan:

- > Circa € 5,7 miljoen euro aan de realisatie van nieuwbouw woningen;
- > Circa € 1,8 miljoen euro kosten aan grondige verduurzaming van het woningbezit;
- > Circa € 3,5 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- > Circa € 0,6 miljoen euro aan teruggekochte koopgarant woningen;
- > Circa € 0,3 miljoen euro aan de verhuurderheffing
- > Circa € 2,1 miljoen euro aan rente en aflossingen;
- > Circa € 1,8 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen);
- > Circa € 1,6 miljoen euro kosten aan personeel;
- > Circa € 0,6 miljoen euro aan Onroerend Zaak Belasting (OZB) en waterschapslasten.
- > Circa € 0,3 miljoen euro aan overige investeringen (waaronder bedrijfsmaterieel en IT-systemen)

Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2022 circa 18,5 miljoen euro:

- > Circa € 15,2 miljoen euro aan huuropbrengsten;
- > Circa € 0,7 miljoen euro aan overige opbrengsten
- > Circa € 2,5 miljoen euro aan nieuw aangetrokken leningen



10.

Risicomanagement



Audits

Het jaar 2022 is het eerste volledige jaar geweest dat Woondiensten Aarwoude een business controller in dienst had. De business controller voert in een jaar bepaalde interne controles en audits uit. Deze interne controles en audits worden vastgelegd in een intern controleplan en een auditplan. Daarnaast wordt het oordeel van de business controller vooraf gevraagd bij ingrijpende bestuursbesluiten.

Bij een audit wordt een heel proces onder de loep genomen. De uitkomsten worden besproken met de auditcommissie. In het jaar 2022 zijn de volgende audits uitgevoerd:

1. Crediteurenadministratie
2. Reparatieonderhoud
3. Mutatieonderhoud
4. Vooruitgetrokken planmatig onderhoud
5. Planmatig onderhoud

Deze audits zijn uitgevoerd door met de betrokken medewerker een gesprek te houden over het proces. Daarnaast wordt door middel van onderzoek een verslag opgesteld waaruit bevindingen en aanbevelingen komen.

Op deze audits wordt een management reactie gegeven door de verantwoordelijke manager, waarna de directeur-bestuurder zijn reactie geeft. Het geheel wordt vervolgens besproken in de auditcommissie. De directeur-bestuurder geeft aan welke adviezen er wel en niet worden overgenomen. In de auditcommissie worden de bevindingen en adviezen doorgelopen en vragen gesteld over de audit.

In 2023 wordt er een IT-audit uitgevoerd door een extern bureau. Dit bureau test de cybersecurity van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast voert de business controller zelf een vijftal audits uit op de processen van Woondiensten Aarwoude. De volgende audits worden uitgevoerd:

1. Contract onderhoud
2. Inkoopproces
3. Wet keten aansprakelijkheid
4. Treasury
5. Governance

RvC

De business controller kan, bij ernstige misstanden, direct contact opnemen met de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude. Ook legt de business controller tweemaal per jaar verslag uit over zijn bevindingen binnen Woondiensten Aarwoude.

Risicomatrix

Risicomanagement is een continu proces, gericht op het inventariseren en analyseren van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast draagt risicomanagement bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving en aan het realiseren van de gewenste (maatschappelijke) prestaties. Woondiensten Aarwoude hanteert een risicomatrix. Elk kwartaal wordt deze risicomatrix beoordeeld en bijgesteld waar nodig. Binnen het managementteam worden alle risico's en beheersmaatregelen besproken. De belangrijke risico's worden in de kwartaalrapportage gerapporteerd.

In het jaar 2022 waren de belangrijkste risico's voor Woondiensten Aarwoude:

1. Onvoldoende bouwlocaties om de ambities waar te maken;
2. De stijgende bouwkosten en oplopende inflatie.

In het eerste kwartaal van 2023 zijn de belangrijkste risico's voor Woondiensten Aarwoude:

1. Onvoldoende bouwlocaties om de ambities waar te maken;
2. Aanpassingen in de regelgeving omtrent het huurbeleid van woningcorporaties waarmee de inkomsten onder druk komen te staan.

Deze risico's zijn het meest belangrijk omdat ze ervoor kunnen zorgen dat de nationale prestatieafspraken en de ambities van Woondiensten Aarwoude niet behaald worden.

Voor bovenstaande risico's zijn de volgende beheersmaatregelen bedacht:

1. Lobbyen met andere partijen en actief ontwikkelaars benaderen, daarbij wordt gebruik gemaakt van de woondeals. Er wordt ook geprobeerd om afspraken over bouwlocaties vast te leggen in de prestatieafspraken met gemeenten;
2. Het optimaliseren van het huurbeleid waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

Naast bovenstaande taken die vallen binnen het risicomanagement, heeft de business controller ook een rol in onderstaande processen.

Besluiten

De business controller is betrokken bij ingrijpende besluiten binnen Woondiensten Aarwoude. De business controller geeft onafhankelijk advies over voorgenomen besluiten met verstrekende (financiële) gevolgen. Ook wordt getoetst of de besluiten passen bij de doelstellingen van de corporatie. Zo wordt er bijvoorbeeld ook advies gegeven over de (financiële) aspecten van de portefeuillestrategie.

Governance

De stuurlijn Governance bestaat uit de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de business controller. Deze stuurlijn faciliteert de organisatie met betrekking tot alle wetten en regels en controleert of de organisatie en haar medewerkers integer handelen.

De Directeur-Bestuurder van Woondiensten Aarwoude, de heer Meulen, is naast deze functie ook directeur en enig aandeelhouder van Meulen Vastgoed B.V. (handelsnaam: Meulen Advies).

Het aantal behaalde PE-punten (Permanente Educatie punten) in 2022 is 64. Over de afgelopen drie jaar heeft de heer Meulen 107 PE-punten behaald. Dit is boven de norm van 36 punten per jaar naar rato van het dienstverband dat begon op 01-03-2020 (norm van 102 punten voor de periode van 01-03-2020 tot en met 31-12-2022).



11. Algemeen



Naam: Stichting Woondiensten Aarwoude
Adres: Elzenlaan 1
Plaats: Woubrugge
Postadres: Postbus 2194 – 2400 CD Alphen aan den Rijn
Telefoon: (0172) 50 35 55
E-mail adres: info@woondienstenaarwoude.nl
Internet adres: Woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder: M.E.J. Meulen (tot 1 februari 2023) en D. Mol (vanaf 1 februari 2023 op interim basis)

Bij notariële akte van 22 juni 1994 is de Woningstichting Jacobswoude opgericht. Krachtens Koninklijk Besluit van 30 december 1994 (toelatingsnummer L 2084) is zij erkend als toegelaten instelling. Vanaf 1 januari 1999 is de naam Woningstichting Jacobswoude gewijzigd in Stichting Woondiensten Aarwoude.

Op de jaarrekening over 2022 waren de statuten van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 11 september 2018 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit wonen van 4 september 2018.

Het werkgebied van Woondiensten Aarwoude omvat het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop.

Op 31 december 2022 waren 2.080 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages, zes parkeerplaatsen, drie bedrijfspanden, een zorgcomplex (bestaande uit 24 zorgplaatsen).

De Stichting Woondiensten Aarwoude staat onder dossiernummer 28073027 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland.

Per 2 oktober 1998 (Nrv-nummer 3208) is Woondiensten Aarwoude ingeschreven als deelnemer van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Woondiensten Aarwoude is aangesloten bij de Vereniging voor woningcorporaties Aedes. In die hoedanigheid wordt ook de Aedescode onderschreven, die verbonden is aan het lidmaatschap.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Alle leden van de RvC onderschrijven de Governance Code.

Woondiensten Aarwoude is lid van Holland Rijnland Wonen en lid van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.

In het kader van het integriteitsbeleid bij Woondiensten Aarwoude is in samenspraak met de medewerkers en leden van de Raad van Commissarissen een gedragscode vastgesteld. Deze code is via de website van de corporatie door elke geïnteresseerde in te zien.

12.

Financiële gegevens



Algemeen

In dit hoofdstuk geven wij inzicht in de financiële ontwikkelingen van onze organisatie. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de balans (hoofdstuk 14) en resultatenrekening (hoofdstuk 15).

Woondiensten Aarwoude is een financiële gezonde corporatie.

Waardering vaste activa ONTWIKKELING MARKTWAARDE

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) betreft dit de grootste schattingspost in de jaarrekening. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden.

Zie in de tabel hieronder de waarde volgens de verschillende begrippen:

Waarde begrip (x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
WOZ-waarde	517.754	467.815
Marktwaarde	445.532	414.347
Beleidswaarde	166.812	217.400

De waardering van het vastgoed is tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. Per 31 december 2021 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 445 miljoen (2021: € 414 miljoen). Een stijging van € 31 miljoen (7,5%).

De marktwaarde van de in 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen (zestien eengezinswoningen en zeven appartementen) en de terugkoop van twee voormalig KoopGarant woningen verklaren een marktwaardestijging van € 6,0 miljoen ten opzichte van 2021 (+1,5%). De overige stijging van de marktwaarde is een autonome marktwaardestijging als gevolg van verschillende marktomstandigheden.

Woondiensten Aarwoude heeft net als voorgaande jaren in 2022 een deel van haar vastgoed laten taxeren. Voor woningen waar huurders een EPV vergoeding betalen is het verplicht om jaarlijks de woning te laten taxeren. Dit is van toepassing op gerenoveerde NOM (Nul-op-de-Meter) woningen en de nieuwbouwwoningen vanaf bouwjaar 2020. In totaliteit zijn 264 woningen die door de taxateurs van Capital Value gewaardeerd. Deze woningen (90 in 2020, 2021 en 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 174 gerenoveerde bestaande woningen).

Ook het bedrijfsmatig vastgoed is getaxeerd door Capital Value. Het verhuurde deel van het eigen kantoorgebouw is hier ook onderdeel van en wordt al enkele jaren getaxeerd. Voor het overige bezit heeft Woondiensten Aarwoude conform voorgaande jaren de basiswaardering uit het Handboek modelmatig waarden toegepast.

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Sinds een aantal jaar is het opnemen van de beleidswaarde in de jaarrekening verplicht. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie. Deze uitgangspunten wijken af van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde wordt gebruikt door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) om de corporatie financiële positie te toetsen op de genormeerde ratio's. Dit bepaald tevens de leencapaciteit van corporaties.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde ten opzichte van 2021

Ondanks de stijging van het aantal woningen in onze portefeuille is er in 2022 sprake van een forse daling van de beleidswaarde. Onze onderhoudsnorm en beheerkosten-norm is hoger dan in de (beleggings)markt gebruikelijk omdat van een corporatie meer sociale aspecten verwacht worden dan een commerciële belegger. De onderhoudsnorm en beheerkosten-norm zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Met name onze eigen onderhoudsnorm is ten opzichte van voorgaand jaar aanzienlijk gestegen. In de begroting is vanaf 2023 rekening gehouden met hogere aantallen vervangingen voor badkamers, keukens en toiletten. De sanering van asbest in deze woningen is gelijktijdig gepland. De aanpak van asbest is tevens vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Ook de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen en brandveiligheid staan in de Nationale Prestatieafspraken en zorgen voor hogere kosten.

Toelichting kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende verbouwing:

Woondiensten Aarwoude heeft in het afgelopen jaar uitgaven gedaan voor projecten die zij heeft aangemerkt als verbetering. Hiervoor voldoen de projecten aan de daaraan gestelde eisen. Hiervoor dient aan drie van de vier criteria te worden voldaan om de geplande ingrepen te kwalificeren als ingrijpende verbouwing. De energieprestaties verbeteren aanzienlijk (1), de gevels en daken worden gerenoveerd naar het niveau van een nieuwgebouwd object (2) en als gevolg van de werkzaamheden worden de installaties zo toekomstbestendig dat deze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt (3). Aan het criterium dat badkamers, keukens en toiletten zijn gerenoveerd naar nieuwbouwkwaliteit (4) is voor een deel van de woningen het geval. Aan de minimale eis van drie van de vier criteria is voor alle woningen behaald en de ingrepen worden daarmee geheel gezien als verbetering.

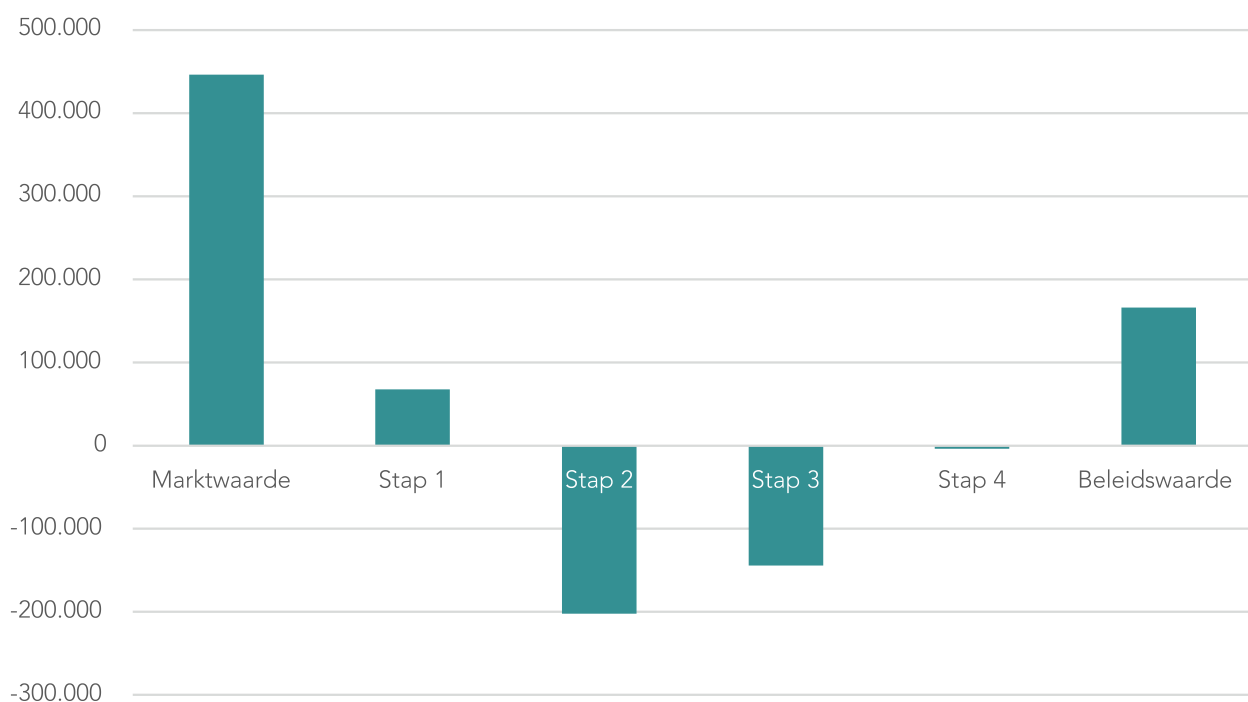
Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is met de onderstaande overzicht verklaard en is voor DAEB en Niet-DEAB gezamenlijk. In de eerste afslag waarin alle woningen worden doorverhuurd en er geen mogelijkheid tot verkopen is, is een stijging van de beleidswaarde te zien. Dit komt door het wegvallen van (in 2022 verder verhoogde) overdrachtsbelasting bij verkoop hetgeen een stijging in de beleidswaarde oplevert. In de tweede afslag zijn alle woningen doorverhuurd op basis van ons sociale huurprijsbeleid waardoor een grote daling in de beleidswaarde tot stand komt. Voor de afslag omtrent de onderhoudsuitgaven is ook een grote daling te zien. Enerzijds hanteren wij een hogere onderhoudsnorm dan commerciële partijen en anderzijds stijgen de lastend doordat alle woningen verhuurd blijven. De laatste afslag is beperkt en is het gevolg de beheerkosten die bij ons hoger zijn dan bij commerciële verhuurders.

De stijgende rentes hebben enerzijds een effect op de disconteringsvoet en anderzijds op de verwachte inflatie. De disconteringsvoet stijgt waarmee de netto kasstromen tegen een hogere voet contant gemaakt moeten worden met een daling als gevolg. De inflatie stijgt en daarmee ook onze onderhoudslasten. Met de verdere regulering door de overheid van het huurbeleid is de stijging van de huurinkomsten beperkt ten opzichte van de verwachte lastenstijging, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing.

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde in verhuurder staat		445.532
1. Beschikbaarheid (doorexplaiteren)	69.659	
2. Betaalbaarheid (huren)	-201.391	
3. Kwaliteit (onderhoud)	-143.956	
4. Beheer (beheerkosten)	-3.176	
Beleidswaarde		166.812

Van marktwaaarde naar beleidswaarde



Financieel resultaat

x € 1.000	Realisatie 2022	Begroot 2022	Realisatie 2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.653	7.955	5.505
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	52	166	298
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.975	6.588	43.128
Saldo financiële baten en lasten	-751	-810	-862
Vennootschapsbelasting	-806	-687	-632
Resultaat na belasting	34.929	13.212	47.437

Vergelijking jaarrekeningen 2022, begroting 2022 en jaarrekening 2021:

Er is sprake van een fors positiever resultaat dan begroot. Het resultaat is daarnaast hoger dan 2021. Onderstaand zijn de grootste verschillen toegelicht. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de jaarrekening (vanaf Hoofdstuk 14)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille:

De realisatie is hoger dan in 2021 als gevolg van een verlaging van de verhuurderheffing (lasten van € 2,2 miljoen naar € 1,5 miljoen). In 2021 heeft Woondiensten Aarwoude een lening van Vestia overgenomen met een negatieve marktwaarde als gevolg van een hoge rentevoet. Dit heeft in 2021 voor een last gezorgd van bijna € 1,0 miljoen ("Volkshuisvestelijke bijdrage" genoemd). Anderzijds is er ongeveer € 0,4 miljoen euro meer huur ontvangen maar € 0,8 miljoen meer aan onderhoudslasten.

Ten opzichte van de begroting is de realisatie lager. Dit met name door een te gunstige inschatting van de opleverdata van nieuwbouw waardoor de realisatie van de huren, EPV-vergoeding en de service-opbrengsten lager is. Anderzijds zijn de onderhoudslasten hoger dan begroot. Dit was onder anderen het gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving die (niet begrootte) hogere kosten met zich mee hebben gebracht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardestijging van het vastgoed in exploitatie is fors hoger dan begroot. De begroting was enerzijds conservatief begroot en anderzijds is er geconstateerd dat de waardering op basis van het handboek modelmatig marktwaarderen van 2021 een te lage marktwaarde heeft opgeleverd. In de waardering van in 2022 heeft er derhalve een validatie plaatsgevonden waarmee de waardering van 2022 harder is gestegen.

x € 1.000	2022	2021
Herwaarderingsreserves	300.570	270.445
Overige reserves	104.402	100.283
Overige reserves	404.972	370.728

Het vermogen van Woondiensten Aarwoude is in 2021 toegenomen met € 34,1 miljoen. Hiervan is € 29,1 miljoen toegevoegd aan de Herwaarderingsreserve en € 5,0 miljoen aan de Overige reserves.

Continuïteit

De externe toezichthouders de Aw en het WSW hebben de onderstaande financiële ratio's waar zij in het gezamenlijke beoordelingskader de corporaties op toetsen. Op 28 april 2020 hebben het Aw en het WSW de onderstaande ratio's gepubliceerd:

Ratio - normen		DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Continuïteitsratio's				
ICR	min	1,4	1,8	1,4
LTV	max	85% (75%)	75%	85% (75%)
Solvabiliteit	min	15% (20%)	40%	15% (20%)
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	max	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	max			70% (n.v.t.)

Woondiensten Aarwoude volgt deze ratio's, behalve de maximale LTV (loan to value). Daarin houdt zij vast aan de "oude" ratio van maximaal 75% (deze ratio was voor 28 april 2020 van toepassing). Woondiensten Aarwoude volgt deze ratio's, behalve de maximale LTV (loan to value).

Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoe verre Woondiensten Aarwoude in staat is om de renteuitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. In 2022 was de ICR 10,4 (2021: 7,6) en hiermee is ruim voldaan aan de eis van het WSW. De operationele kasstroom van 2022 van positief € 7,7 miljoen is voor € 1,2 miljoen te verklaren door een teruggaaf van de belastingdienst. Zonder deze ontvangst komt de ICR op 9,0 hetgeen nog steeds ruim boven de norm is.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding weer van de waarde van het vastgoed van Woondiensten Aarwoude op basis van beleidswaarde ten opzichte van de omvang van de leningen. Woondiensten Aarwoude voldoet met een LTV van 26,9% (2021: 20,5%) ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 85% en de interne norm van 75%.

De daling van de LTV wordt verklaard door 1) de mutatie van leningen (leensom gestegen met € 1,2 miljoen). En 2) door een daling van de beleidswaarde met € 50,6 miljoen euro.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Het eigen vermogen wordt bij dit kengetal bepaald door het vastgoed in exploitatie te waarderen tegen beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 68,6% (2021: 74,2%). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het WSW van 15%. Woondiensten Aarwoude volgt deze 15% als interne norm van een minimum aan solvabiliteit op beleidswaarde.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio is een ratio van het WSW welke voor het eerst in 2020 is toegelicht. De dekkingsratio (onderpand) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio per 31 december 2022 is 9,4% (2021: 15,2%). Daarmee wordt ook voldaan aan het maximum van 70%. De dekkingsratio is verbeterd als gevolg van een daling van de marktwaarde van de leningen door de opgelopen markttrente.

De onderpandsratio heeft betrekking op de marktwaarde van de door het WSW geborde leningenbestand en de marktwaarde van de activa die door deze geborgde leningen is gefinancierd. Voor 2022 is de onderpandsratio WSW 9,6% (2021: 15,4%) en hiermee ruim onder de norm van 70%.



13. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2022

Terugblik op 2022

2022 was (wederom) een intensief jaar. Woondiensten Aarwoude werkte aan de totstandkoming van een portefeuilleplan, waarin de totale vastgoedportefeuille wordt geanalyseerd en een plan is geformuleerd om deze klaar te maken voor de uitdagingen van morgen. Als RvC hebben we ons ingezet om als goede sparringpartner (strategisch partnerschap) mee te denken over de stevige ambities op het gebied van onder andere verduurzaming en nieuwbouw. Zo werd ook het proces rond sturing op vastgoed en financiën verbeterd, zowel qua organisatie, proces als inhoud. De mogelijke overname van een grote woningportefeuille van Vestia, het verstevigen van de organisatie en het aanhalen van de banden met onze belanghouders waren naast het reguliere werk belangrijke onderwerpen voor de RvC in 2022. Onder andere vanwege deze uitdagingen is de RvC vaker bij elkaar geweest dan in een regulier jaar.

Actuele ontwikkelingen als de oorlog in Oekraïne, met effecten door vluchtelingen, stijgende (energie- en bouw)prijzen zorgden ook bij WDA voor de noodzaak tot goede sturing op doelen, acties en resultaten. Nog meer dan voorheen richten we ons op verduurzaming en uitbreiding van het woningbezit. Maar ook het verbeteren van de dienstverlening, het voorkomen van huurachterstanden en het vroegtijdig signaleren van mogelijke problemen bij huurders raakt steeds meer in de organisatie ingebed.

2022 begon opnieuw volop in Coronatijd. Als RvC hebben we waardering voor de wijze waarop de ervaringen van de jaren ervoor werden gebruikt om het op afstand werken en verdere digitalisering te combineren met behoud van betrokkenheid, serviceniveaus en klantcontact. In de loop van 2022 ontstond gelukkig meer bewegingsvrijheid, die de organisatie gebruikte om het onderlinge contact, en dat met huurders en belanghouders weer aan te halen. De goede kanten als bijvoorbeeld de technologische ontwikkeling van de afgelopen jaren blijven, maar het menselijk contact is gelukkig terug. Voor Woondiensten Aarwoude een belangrijk aspect van haar dienstverlening.

In 2022 onderzochten we de mogelijke overname van ruim 500 Vestia-woningen in de gemeente Nieuwkoop, die vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zeer gewenst is. WDA waakt er hierbij voor dat de huidige eigen koers qua verduurzaming, vernieuwing en organisatie op reguliere wijze door kan blijven gaan. Gezien de relatief grote omvang van deze portefeuille en de grote benodigde investering is partnerschap met en commitment van de gemeente Nieuwkoop en van Vestia hierin van essentieel belang. De organisaties werkten hier stevig aan, maar zullen dit in 2023 verder moeten uitwerken.

En ondertussen bouwde WDA door. De organisatie leverde in 2022 23 nieuwe woningen op, in Ter Aar en Rijnsaterwoude. Daarnaast werden 20 nieuwe woningen verhuurd die net voor de jaarwisseling 2021 waren opgeleverd. Hoe blij we ook zijn met dit resultaat, deze nieuwbouw betekent slechts een druppel op de gloeiende plaat van de wachttijden voor sociale huurwoningen. WDA wil de komende jaren een stevige partner zijn in het verminderen van deze druk. De praktijk is echter weerbarstig en de uitdagingen zijn groot. Ook hier is commitment van gemeenten van cruciaal belang.

Begin 2022 verlengden we het dienstverband met directeur-bestuurder Marcel Meulen. Aan het einde van 2022 heeft Marcel, in goed overleg met de RvC, besloten zijn rol als directeur-bestuurder per 31-1-2023 te beëindigen. De RvC heeft dit met grote spijt geaccepteerd en is direct op zoek gegaan naar een goede vervanger, die we begin 2023 zullen werven. In de tussentijd zorgen we met een interim-bestuurder voor de juiste kwaliteit en continuïteit in het bestuur van de organisatie. Dick Mol heeft per 1 februari deze opdracht op zich genomen.

De in 2021 ingezette versterking en verbreding van de organisatie via het traject "Groe!" nam in 2022 een verdere vlucht. De introductie van de matrixorganisatie en een herwaardering en herinrichting van functies en teams maakt dat WDA slagvaardiger aan de slag kan met de uitdagingen waar we voor staan. Belangrijkste is onze huurders nog beter te helpen. De organisatie blijft zichtbaar veranderen en medewerkers zijn hier positief over. De RvC staat volledig achter deze versteviging van de organisatie.

De prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten werden in 2022 hernieuwd en aangescherpt. Hierin zijn de door WDA in de portefeuillestrategie geformuleerde ambities terug te zien. De in 2022 afgesloten Nationale Prestatieafspraken hebben ook bij WDA voor het herijken van de ambities gezorgd. De directeur-bestuurder heeft de RvC goed en nadrukkelijk bij betrokken bij de vertaling van deze ambities in de portefeuille- en investeringsstrategie.

Het uitbouwen van de relatie en samenwerking met het nog steeds nieuwe en enthousiaste bestuur van huurdersorganisatie SBBA was een belangrijk thema voor 2022. In het begin nog vooral digitaal, later met meer persoonlijk contact. SBBA houdt de organisatie zeer bij de les, heeft een belangrijke inbreng in zowel de portefeuillestrategie als de verbetering van de dienstverlening gehad. Soms schuurt dit, maar wat de RvC betreft is dat de juiste invulling van de rol en het partnerschap tussen organisatie en huurders.

Toezicht in 2022

Toezicht en besluiten

De Raad van Commissarissen kwam in 2022 zes keer in een reguliere vergadering bijeen. Rondom de mogelijke overname van het Vestia-bezit in de gemeente Nieuwkoop kwamen Raad, d-b en MT daarnaast vijf keer bij elkaar, om op reguliere basis de stand van zaken te bespreken.

Daarnaast werden twee themamiddagen georganiseerd over o.a. het governancewiel van de AW.

In december heeft de Raad de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst gehouden. De Auditcommissie komt bijeen ter voorbereiding op de reguliere vergaderingen. De Remuneratiecommissie vergadert gedurende het jaar naar gelang de reguliere cyclus en actualiteiten daarom vragen.

De Raad bespreekt in haar vergaderingen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woondiensten Aarwoude met de bestuurder. Hierbij komen zowel de toezichthoudende verantwoordelijkheid als de klankbordfunctie van de Raad aan bod.

Uiteraard vervullen we de toezichthoudende rol via o.a. bespreking van jaarverslag, jaarrekening, managementletter en accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant. Ook de beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, correspondentie met AW en WSW en evt. andere toezichthoudende instanties komen aan bod.

Eind 2021 hebben directeur-bestuurder en RvC een plan opgesteld om het strategisch partnerschap meer vorm te geven. Het gaat daarbij om onderwerpen als de organisatie, de kwaliteit, omvang en mogelijke uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de relatie met belanghouders. De uitvoering en voortgang van deze gezamenlijk opgestelde strategische agenda is een terugkerend onderwerp in de vergaderingen. De directeur-bestuurder informeert de RvC over de voortgang, dilemma's, mijlpalen, planning en consequenties, en samen bespreken we wat dit betekent, waar eventueel bijgestuurd moet worden of hoe we verder gaan.

Uiteraard zijn nieuwbouw, verduurzaming en onderhoudsprojecten vaste agendapunten waarbij we zowel spreken over nieuwe mogelijkheden, de huidige uitvoering, inzichten ter verbetering als risico's. Ook leefbaarheid, ontwikkelingen op de woningmarkt en in onze dorpen staan regelmatig op de agenda.

Door middel van o.a. kwartaalrapportages heeft de Raad goed inzicht in de uitvoering van het ondernemingsplan, de bedrijfsvoering, de organisatieontwikkeling en de prestaties en risico's. Daarnaast spreekt de RvC op regelmatige basis over en met MT, OR en / of medewerkers uit de organisatie en SBBA, onze huurdersorganisatie. In vergaderingen bespreken we de wijze van samenwerken met onze gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem en onze collega woningcorporaties in of aansluitend aan ons werkgebied, zoals Woningstichting Nieuwkoop, MeerWonen en Habeko Wonen.

In 2022 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

- > Goedkeuren herbenoeming mevrouw E.A. de Schipper als commissaris;
- > Goedkeuren herbenoeming de heer M.E.J. Meulen als directeur-bestuurder voor de duur van twee jaar met ingang van 1 maart 2022;
- > Vaststellen jaarverslag RvC over 2021;
- > Vaststellen bezoldiging RvC voor 2022 met een indexatie van 2%;
- > Goedkeuren reglement Financieel beleid en beheer (RFBB);
- > Vaststellen jaarrekening en jaarverslag 2021 inclusief bijlagen;
- > Verlenen decharge aan directeur-bestuurder over boekjaar 2021;
- > Goedkeuren biedingen aan gemeenten inclusief gemaakte opmerkingen;
- > Vaststellen strategische agenda;

- > Goedkeuren auditplan versie 1.0 inclusief aanpassing prioritering;
- > Goedkeuren herbenoeming F. van Rhooen als huurderscommissaris;
- > Goedkeuren portefeuillestrategie versie 2 september 2022;
- > Goedkeuren volmacht WSW;
- > Vaststellen controleplan 2022;
- > Goedkeuren uitstel visitatie naar 2023;
- > Goedkeuren begrotingswijziging budgetoverschrijding onderhoud;
- > Goedkeuren begroting (MJB) 2023;
- > Vaststellen reglement RvC, Remuneratiecommissie en Auditcommissie en rooster van aftreden;
- > Goedkeuren bestuursreglement;
- > Vaststellen vergaderrooster en jaarplanning 2023 inclusief wijzigingen;
- > Goedkeuren eenmalige eindejaar bonus van € 500,- voor CAO-medewerkers naar rato FTE/in dienst;
- > Verhogen bezoldiging RvC met 2,4% per 1 januari 2023;
- > Vaststellen prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en de gemeente Kaag en Braassem;
- > Accepteren ontslagbrief, verlenen finale decharge en ontheffen werkzaamheden bestuurder M.E.J. Meulen per 01.02.2023.

Reglementen en kaders

WDA hanteert diverse kaders en reglementen om vorm en inhoud te geven aan goede governance. We monitoren welke vernieuwd moeten worden om wettelijke of inhoudelijke redenen, en waar een aanscherping gewenst is. De gezamenlijke visie op besturen en toezicht die we in 2020 in samenwerking met de directeur-bestuurder hebben vastgesteld is daarbij de basis. De statuten en reglementen zijn in 2022 aangepast om in lijn te komen met de modelreglementen van Aedes en VTW en zo nog beter te voldoen aan wet- en regelgeving.

Jaarrekening 2021 en jaarverslag 2021

In de vergadering van juni 2022 stelde de Raad de Jaarrekening 2021 vast, waarin ook opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen. Tevens werd het bestuursverslag 2021 goedgekeurd. Een en ander nadat de RvC kennis had genomen van het accountantsverslag, de goedkeurende accountantsverklaring en de toelichting van de accountant in de vergadering.

Het accountantsverslag van Mazars bevestigt opnieuw de solide financiële positie van Woondiensten Aarwoude. De risico's zijn beperkt en goed beheersbaar. Ook het begrotingsproces binnen WDA wordt als goed beoordeeld. Woondiensten Aarwoude is qua interne processen en procedures naar het oordeel van de accountant "in control". (kleine) Opmerkingen van de accountant uit eerdere jaren zijn naar de mening van de accountant en de RvC goed opgepakt.

Beoordeling toezichthouders

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetst corporaties jaarlijks op het gebied van governance en risicogebieden als rechtmatigheid en integriteit. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ziet toe op de financiële continuïteit van corporaties.

In november ontving WDA een brief van de Aw met daarin een positieve beoordeling op het criterium rechtmatigheid. Het WSW oordeelde in oktober dat de financiële positie solide is en blijft, en ruim voldoet aan de normen, waarmee WDA borgbaar blijft.

Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

De Raad bespreekt jaarlijks met de bestuurder de risico's die de organisatie loopt aan de hand van een integrale risicoanalyse. Daarbij komen ook een weging en een impactanalyse van deze risico's aan de orde alsmede de (genomen en/of te nemen) risicobeheersingsmaatregelen en de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat Woondiensten Aarwoude adequaat met haar risico's omgaat. Dit is bevestigd door de accountant in zijn accountantsverslag. Overigens kiest Woondiensten Aarwoude voor een (zeer) beperkt risicoprofiel en een solide financieel beleid.

In 2022 is door de organisatie hard gewerkt om eerder geconstateerde risico's en ontbrekende kennis en aansluitingen op het gebied van vastgoedsturing en -onderhoud aan te pakken. De dit jaar vastgestelde portefeuillestrategie zorgt voor zowel inzicht in de huidige staat van het vastgoed als de benodigde en beoogde verbeteringen van die woningen. Hierin is naast de techniek ook de marktpositie en met name de aansluiting met de financiële meerjarenplanning gelegd. De Raad vindt dit een zeer goede stap vooruit, die vertrouwen geeft in het financieel en vastgoedbeleid, maar ook in de aansluiting met de uitvoering voor de komende jaren. De organisatie heeft op deze manier meer zicht en grip op voorraad, op processen en op de financiële kant.

Woondiensten Aarwoude heeft geen verbindingen. Er zijn ook geen initiatieven of anderszins genomen om te komen tot verbindingen.

Integriteit

De Raad van Commissarissen in haar geheel en de individuele leden ieder voor zich zijn van mening dat zij hun functies onafhankelijk, integer en conform de Governancecode hebben uitgeoefend. Integriteit is een met regelmaat terugkerend aandachtspunt tijdens vergaderingen. Er hebben zich geen (transacties met) tegenstrijdige belangen voorgedaan. Dat geldt ook voor de bestuurder. De Governancecode is in 2020 vastgesteld en ook in 2022 onderwerp van gesprek bij het toezicht geweest.

Overleg met de medewerkers

Sinds medio 2021 heeft Woondiensten Aarwoude geen Ondernemingsraad meer, omdat er onvoldoende animo was om de vrijgekomen posities op te vullen. De directeur-bestuurder gaat sindsdien in gesprek met het voltallige personeel. Ook voor de RvC betekent dit een andere relatie met de medewerkers. De RvC is aanwezig geweest bij een bijeenkomst met alle medewerkers over actuele ontwikkelingen zoals verduurzaming, nationale prestatieafspraken, Vestia en organisatieontwikkelingen. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie met het voltallige personeel gesproken bij het vertrek van directeur-bestuurder Marcel Meulen, en heeft het personeel mee kunnen praten over het profiel voor diens opvolger. Ook via meer informele contacten (openingen, Kerstborrel, rond vergaderingen) houdt de Raad de vinger aan de pols met betrekking tot de mening van de medewerkers over het functioneren van de directeur-bestuurder en de organisatie.



Relatie en overleg met huurdersorganisatie

Huurdersorganisatie SBBA is één van onze belangrijkste overlegpartners. De huurdersorganisatie vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners en woningzoekenden van Woondiensten Aarwoude. De huurderscommissarissen mevrouw Van Maarseveen en de heer Van Rhoon onderhouden namens de RvC het contact met SBBA. Dat contact verloopt altijd in een open, professioneel kritische en ontspannen sfeer op de vergaderlocatie van SBBA in Woubrugge. De huurderscommissarissen hebben het afgelopen jaar wederom geconstateerd dat SBBA uit zeer betrokken, stevige en kritische huurders van WDA bestaat. Dat maakt hen een uitstekende gesprekspartner voor de organisatie in het algemeen en voor de RvC in het bijzonder. Een enquête van SBBA onder huurders kreeg een enorm grote respons, en leverde veel onderwerpen op waar WDA mee verder kan, zoals communicatie, klanttevredenheid en verduurzaming. Ook de RvC bespreekt deze onderwerpen met SBBA en met de organisatie.

Tijdens het jaarlijkse informele overleg met SBBA en de huurderscommissarissen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod:

- > de signalen vanuit bewoners op divers terrein: van signalen met betrekking tot de oplopende energiekosten tot en met signalen voor de organisatie wat betreft onderhoud en dienstverlening.
- > het verloop van de communicatie en overlegmomenten tussen SBBA en WDA.
- > de prestatieafspraken als jaarlijks terugkerend agenda-onderwerp met daarin de gewenste doorstroming en oplopende druk op de woningmarkt, de uitvoering van de prestatieafspraken en de rol van de huurdersvereniging en de andere overlegpartners bij de totstandkoming en de evaluatie van prestatieafspraken.

Tot slot wil de Raad van Commissarissen de huurdersorganisatie complimenteren met het feit dat ze hun onbezoldigde werkzaamheden op zo'n gedegen en coöperatieve wijze vervult en daarmee de belangen van huurders binnen het werk van WDA vertegenwoordigt.

Relatie en overleg met overige belanghouders

Ook met de andere belanghouders, waaronder de gemeenten, zijn de contacten en de samenwerking goed. Nader kennismaken stond in 2022 nadrukkelijk op de agenda.

De RvC is in het najaar aanwezig geweest bij een viertal bijeenkomsten met de colleges van B&W en de gemeenteraden van de gemeentes Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Tijdens een bijeenkomst van bestuurders en commissarissen van Holland Rijnland zijn tevens de contacten met collega-corporaties en -commissarissen versterkt.

Daarnaast waren leden van de RvC aanwezig bij bijeenkomsten en bij officiële gelegenheden als bijvoorbeeld de oplevering van een nieuwbouwproject of het slaan van een eerste paal. Aanwezigheid en vooral de bijbehorende gesprekken met diverse belanghouders (huurders en huurdersbelangenorganisatie, gemeentes, aannemers) dragen bij aan het verstevigen van de relatie met hen, en het beeld van de RvC van het functioneren van de organisatie.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude bestaat uit vijf leden. De samenstelling is gebaseerd op de vastgestelde profielschets uit het reglement van de RvC. Op de website van WDA zijn het RvC reglement en de vastgestelde profielen gepubliceerd.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen was gedurende 2022 als volgt samengesteld:

Naam	A.W. Debets	A.H. Zwart	L. van Maarseveen	E. A. de Schipper	F. van Rhooen
Geslacht	man	man	vrouw	vrouw	man
Woonplaats	Alphen a/d Rijn	Langeraar	Zoeterwoude	Leiderdorp	Nijmegen
Geboortjaar	1975	1961	1971	1968	1960
Functie	voorzitter, lid Remuneratie-commissie	vice-voorzitter, lid auditcommissie	lid, voorzitter Remuneratiecommissie, huurderscommissaris	lid, voorzitter audit-commissie	lid, huurderscommissaris
Profiel	bestuur, volkshuisvesting	vastgoed	juridisch	financiën en control, strategie	volkshuisvesting
Deskundigheid	volkshuisvesting, woningmarkt, vastgoed-ontwikkeling, waarde en rendement, stakeholder-relaties	vastgoed-ontwikkeling, en -strategie, duurzaamheid, waarde en rendement	juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling	financieel algemeen, vastgoed en investeringen, governance	volkshuisvestelijk, vastgoed-ontwikkeling en -beheer, samenwerking op terrein onderwijs, juridisch algemeen
Hoofdfunctie	manager Asset- en Transactie-management Ymere	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelings-maatschappij	directeur Leefbaarheid gemeente Katwijk	directeur Beleid en Strategie DUO	bestuurssecretaris en beleidsadviseur College van Bestuur ROC Rivier
Nevenfunctie(s)	eigenaar Bureau Stadslicht, secretaris CAS Alphen	zelfstandig adviseur en interim manager		lid Raad van Toezicht Cardea	lid Raad van Toezicht samenwerkingsstichting Kans en Kleur, voorzitter RvC woningcorporatie Plavei Didam
Onafhankelijk?	ja	ja	ja	ja	ja
Aanvang 1e termijn	20-01-2016	06-09-2017	22-11-2017	25-04-2018	05-09-2018
Einde huidige termijn	19-01-2024	05-09-2025	21-11-2025	24-04-2026	04-09-2026
Herbenoembaar	nee	nee	nee	nee	nee
PE-punten	17	14	7	5	8

Deskundigheid en scholing

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Iedere commissaris dient te voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De in 2022 behaalde PE punten zijn opgenomen in het overzicht in de vorige paragraaf. Alle leden van de Raad voldoen aan de vereisten. De Raad bespreekt onderling wie zich op welke terreinen bijschoolt en waar verder behoefte aan is in de dynamiek van de Raad. Uiteraard wisselen we relevante leerpunten uit de bijscholingen onderling uit.

Om de kennis verder te versterken, heeft de Raad van Commissarissen in het verslagjaar deelgenomen aan een in-company cursus over governance. Ook op de bijeenkomsten van o.a. Holland Rijnland schoolen we ons inhoudelijk bij, naast de functies van netwerken en oriënteren die deze bijeenkomsten ook hadden.

De Raad oordeelt dat de benodigde aandachts- en expertisegerieden om de toezichhoudende functie uit te voeren in voldoende mate aanwezig zijn.

Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks aan het einde van het voorgaande jaar vastgesteld, vindt uiteraard plaats volgens de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen van de VTW, is exclusief BTW en reis- en onkostenvergoeding en wordt opgenomen in het jaarverslag van WDA. In december 2022 besloot de RvC de bezoldiging voor 2023 te indexeren met 2,4%, hetzelfde percentage als de CAO-woningcorporaties.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie voert onder meer de functionerings- en planningsgesprekken met de directeur-bestuurder en bereidt zijn beoordeling voor. Hiertoe worden onder meer gesprekken gehouden met het MT. Dit jaar ging het vanwege de opzegging van het contract door de directeur-bestuurder om zowel een terug- als een vooruitblik.

Directeur-bestuurder Marcel Meulen heeft eind 2022 zijn contract per 31-1-2023 beëindigd. De RvC vindt dit erg jammer. WDA heeft in de heer Meulen de afgelopen drie jaar een zeer capabele bestuurder gehad die de uitdagingen waar we voor stonden op het gebied van organisatie, vastgoedsturing en -verbetering, leefbaarheid en de relatie met onze belanghouders op een zeer prettige, professionele en goede manier vervulde.

De remuneratiecommissie heeft direct na de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder in overleg met de voltallige RvC contact gehad met MT en huurdersorganisatie. Omdat Woondiensten Aarwoude sinds 2021 geen Ondernemingsraad meer heeft, heeft de remuneratiecommissie tevens contact gehad met de gezamenlijke medewerkers over de opvolging en het profiel van de directeur-bestuurder.

Samen zijn we gekomen tot het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder, met daarin de uitdagingen en de wensen van de organisatie. Met externe hulp zijn we direct op zoek gegaan naar een interim-bestuurder. Deze hebben we gevonden in de persoon van Dick Mol, een ervaren (interim-)corporatiebestuurder met wie we de continuïteit garanderen, de juiste kwaliteit kunnen bieden aan organisatie en omgeving en de lopende dossiers verder kunnen brengen.

Tegelijkertijd zijn we gaan werven voor een vaste directeur-bestuurder, die we in de loop van de eerste helft van 2023 verwachten aan te kunnen stellen.

Daarnaast stonden dit jaar twee commissarissen aan het einde van hun eerste periode. De remuneratiecommissie heeft het traject rond hun herbenoeming, inclusief het raadplegen van de huurdersorganisatie over de voorgenomen herbenoeming van de huurderscommissaris, begeleid. De overige commissarissen hebben, eerst afzonderlijk, daarna gezamenlijk, het functioneren van de betreffende commissarissen geëvalueerd en besproken. De unanieme conclusie bij zowel mevrouw De Schipper als de heer Van Rhooen was dat zij van meerwaarde zijn, zowel op het specifieke profiel van hun functie als hun algemene rol binnen de Raad. Met hen zorgt de Raad voor onderling vertrouwen, in de bestuurder en de organisatie, waarbij met de juiste kritische toon toezicht wordt gehouden in vertrouwen. De AW heeft voor beiden een positieve zienswijze afgegeven op een verlenging van hun zittingstermijn.

Ook neemt de commissie het voortouw bij het evalueren en actualiseren van de profielschets van de Raad van Commissarissen, de jaarlijkse zelfevaluatie en de bezoldiging van de Raad.

De remuneratiecommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit mevrouw E.J van Maarseveen (voorzitter) en de heer A.W. Debets. In de laatste maanden van het jaar heeft de heer Van Rhooen de rol van mevrouw Van Maarseveen tijdelijk waargenomen.

Auditcommissie

De auditcommissie functioneert sinds 2020 ter ondersteuning van het toezicht van de Raad van Commissarissen op alle bestuurs- en beleidsaspecten met een majeur financieel belang. Hiertoe wordt ongeveer een week voor de reguliere vergaderingen van de Raad overleg gevoerd met de bestuurder en de financieel manager. Ook de controller en de accountant schuiven soms aan, afhankelijk van de agenda. De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen. De auditcommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit mevrouw E.A. de Schipper (voorzitter) en de heer A.H. Zwart.

De auditcommissie kwam in 2022 zes keer bij elkaar. Naast het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en de begroting 2023 e.v. met aandacht voor zowel de uitgaven- als de inkomstenkant, zijn ook de volgende onderwerpen besproken: doorkijk (financiële) gevolgen nieuwe kabinetsbeleid, vastgoedsturing & portefeuillestrategie, reglement financieel beleid en beheer, samenwerking met de accountant, controleplan en audits en natuurlijk de kwartaalrapportages.

Zelfevaluatie

In december heeft de Raad zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. We hebben hierin actief stilgestaan bij de afspraken die we bij de zelfevaluatie van 2021 maakten over rolopvatting en strategisch partnerschap tussen RvC en d-b bij de koers van de organisatie. De contacten met belanghouders en de rol van de RvC daarin waren tevens onderwerp van gesprek. Uiteraard bespraken we daarnaast vergaderafspraken, onderling vertrouwen en samenwerking.





14.

Balans per
31 december 2022

14. Balans per 31 december 2022

(x 1.000)	Ref.	2022	2021
Vaste Activa	21.1		
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Automatisering		59	0
Vastgoedbeleggingen	21.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		438.307	406.758
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.225	7.589
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.514	12.497
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		29	160
		458.075	427.004
<i>Materiële vaste activa</i>	21.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.115	1.030
<i>Financiële vaste activa</i>	21.4		
Latente belastingvordering(en)		0	122
Leningen u/g		0	0
Te vorderen BWS-subsidie		0	0
Overige vorderingen		0	0
		0	122
Som der vaste activa		459.249	428.156
Vlottende activa	21.5		
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	0
Overige voorraden		1.349	0
		1.349	0
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		103	79
Overheid		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	1.252
Overige vorderingen		0	0
Overlopende activa		241	512
		344	1.843

(x 1.000)	Ref.	2022	2021
Liquide middelen	21.6	1.766	1.158
Som der vlottende activa		3.459	3.001
Totaal activa		462.708	431.157

	Ref.	2022	2021
Eigen vermogen	21.7		
Herwaarderingsreserve		300.570	270.445
Overige reserves		104.402	100.405
		404.972	370.850
Voorzieningen	21.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		62	0
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
		62	0
Langlopende schulden	21.9		
Schulden aan overheid		633	666
Schulden aan kredietinstellingen		44.811	43.516
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.063	11.504
Overige schulden		0	0
		54.507	55.686
Kortlopende schulden	21.10		
Schulden aan kredietinstellingen		430	467
Schulden aan overheid		32	32
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.220	928
Belastingen en premies sociale verzekering		627	783
Overige schulden		35	40
Overlopende passiva		824	2.371
		3.167	4.621
Totaal passiva		462.708	431.157

15. Winst- en verliesrekening over 2022

Winst - en verliesrekening functionele model

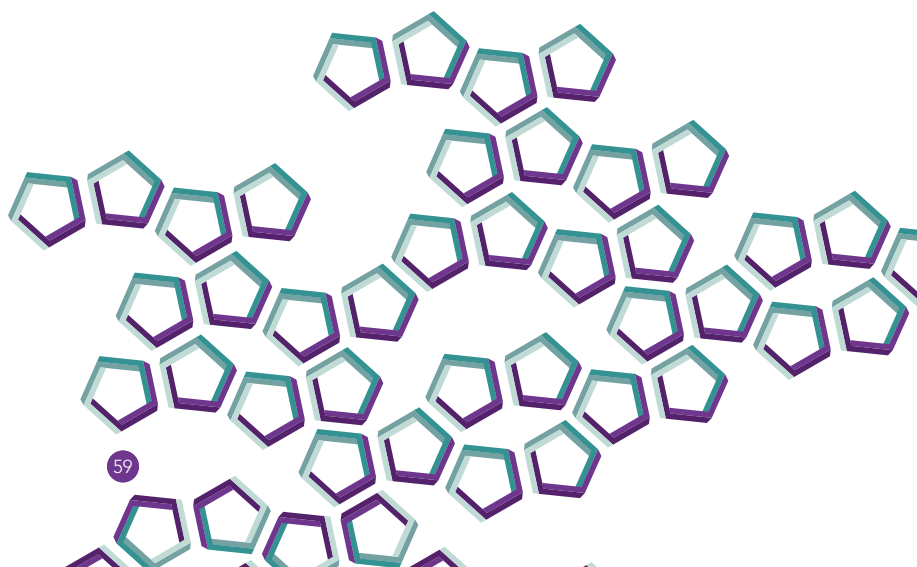
(x 1.000)	Ref.	Totaal 2022	Totaal 2021
Huuropbrengsten	22.1	15.232	14.809
Opbrengsten servicecontracten	22.2	341	312
Lasten servicecontracten	22.3	-369	-351
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.4	-752	-932
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.5	-4.615	-3.800
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.6	-2.316	-2.947
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		7.520	7.090
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Totaal van Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.7	56	1.223
Toegerekende organisatiekosten	22.7	-4	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	22.7	0	-914
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		52	298
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	490	6.953
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	26.001	35.754
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22.8	2.484	421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.975	43.128
Opbrengst overige activiteiten	22.9	333	235
Kosten overige activiteiten	22.9	-31	-24
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		302	211

(x 1.000)	Ref.	Totaal 2022	Totaal 2021
Overige organisatiekosten	22.10	1.002	-1.750
Kosten omtrent leefbaarheid	22.11	-167	-46
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.12	28	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.12	-779	-862
Totaal van financiële baten en lasten		-751	-862
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		34.929	48.069
Belastingen	22.13	-806	-632
Resultaat uit deelnemingen		0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.123	47.437

16. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(x 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	15.232	14.792
Vergoedingen	602	479
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	87	42
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	6	0
Saldo ingaande kasstromen	15.927	15.313
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.602	1.511
Onderhoudsuitgaven	3.464	2.558
Overige bedrijfsuitgaven	2.351	2.128
Betaalde interest	822	973
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	46	6
Verhuurderheffing	276	1.616
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	7	12
Vennootschapsbelasting	-387	56
Saldo uitgaande kasstromen	8.181	8.860
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.746	6.452
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	864
Verkoopontvangsten woongelegenheden (o.a. VOV)	53	94
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	53	958
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.729	4.314
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.859	10.290
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	573	447
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0

(x 1.000)	2022	2021
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	276	57
Verwerving van materiële vaste activa	8.437	15.107
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.384	-14.149
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.384	-14.149
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.500	11.626
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.221	-4.871
Aflossing ongeborgde leningen	-32	-31
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.247	6.724
Toename/Afname van geldmiddelen	609	-973
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.158	2.131
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.766	1.158
Toename/afname van geldmiddelen	608	-973



17. Algemene toelichting

17.1 Algemeen

Woondiensten Aarwoude is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is de gemeente Kaag en Braassem, de feitelijke vestigingsplaats is Elzenlaan 1 in Woubrugge. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed.

Zij heeft een specifieke toelating in de regio Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woondiensten Aarwoude is onder nummer 28073027 ingeschreven bij het handelsregister.

WET- EN REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

17.2 Vergelijk met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

17.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woondiensten Aarwoude zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de onderstaande schattingswijzigingen conform RJ 145 prospectief verwerkt.

Verwerkte schattingswijziging met betrekking tot de waarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening:

1. Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen.
 - > Aanpassing macro-economische marktparameters
 - > Aanpassing van o.a. markthuur, leegwaarde(stijging) en disconteringsvoet
2. Parameter aanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2019.
 - > Herijking van de markthuur en disconteringsvoet
3. Methodische wijzigingen in het handboek en de software.
 - > Begrenzing mutatiekans
 - > Overdrachtskosten
 - > Renovatiejaar
4. Dit jaar zijn de NOM (nul-op-de-meter) woningen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden gewaardeerd, vorig jaar waren alle woningen op basis-versie gewaardeerd. Deze woningen (54 in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen, 20 in 2021 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 16 in 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 104 gerenoveerde bestaande woningen) zijn specifiek gezien de hoge onderhoudskosten en ingerekende EPV vergoedingen, dat de basis waardering geen goed beeld geeft van de marktwaarde.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek door Fakton in opdracht van de Autoriteit Wonen is gebleken dat voor Woondiensten Aarwoude de waarde ultimo 2021 ca. 10% hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'na-ijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waardeontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Woondiensten Aarwoude haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is door Fakton aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

Eind maart 2023 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2022 bedraagt € 37,8 mln. positief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2021 bedraagt € 2,9 mln. positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek bedraagt € 0,4 mln. positief.

18. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Automatisering

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Om vast te stellen of er voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering, wordt verwezen naar noot 3.5 'Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa'.

18.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- > Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- > Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- > Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- > Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woondiensten Aarwoude hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Woondiensten Aarwoude hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woondiensten Aarwoude een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

Dientengevolge heeft Woondiensten Aarwoude geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Woondiensten Aarwoude hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Herwaardering

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

18.3 Materieel Vaste Activa

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op de grond van het kantoorgebouw wordt niet afgeschreven.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Woondiensten Aarwoude verkocht woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Aan deze woningen is een terugkoopplicht gekoppeld onder condities die contractueel zijn vastgelegd (de zogenaamde 'koopgarant' woningen).

Jaarlijks wordt de marktwaarde gecorrigeerd met het prijsindexcijfers koopwoningen dat wordt afgegeven door het CBS. De jaarlijkse waardemutatie wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij een waardestijging van de verkopen onder voorwaarden, van de betreffende woning, ten opzichte van de boekwaarde op het moment van verkoop, wordt de waardestijging verwerkt als ongerealiseerde winst in het eigen vermogen. Voor de in de regeling overeengekomen terugkoopwaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting is afhankelijk van de waarde ontwikkeling in het economisch verkeer en wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

18.4 Financiële vaste activa

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

Er is een verschil tussen belastbare tijdelijke verschillen en verrekenbare tijdelijke verschillen. Het algemene uitgangspunt van RJ272.301 is dat voor belastbare tijdelijke verschillen een latente belastingverplichting (passieve latentie) wordt opgenomen. RJ272.306 bepaalt dat voor verrekenbare tijdelijke verschillen een belastingvordering (actieve latentie) wordt opgenomen tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Een voorbeeld van een belastbaar tijdelijk verschil is als fiscaal op een activum sneller wordt afgeschreven dan commercieel. De fiscale boekwaarde is in dat geval lager dan de commerciële boekwaarde. Bij realisatie van dit verschil (bijvoorbeeld bij verkoop) is ten opzichte van het commerciële resultaat meer belasting verschuldigd.

Een voorbeeld van een verrekenbaar tijdelijk verschil is als door bijvoorbeeld een fiscale beperking van de afschrijving de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële. Bij realisatie van dit waarderingsverschil (bijvoorbeeld bij verkoop) is de werkelijk verschuldigde belasting lager dan de berekende belasting op basis van de commerciële waarde.

Een post wordt slechts in de balans verwerkt als de omvang van de economische voordelen die aan de rechtspersoon zullen toevloeien of de omvang van de uitstroom van middelen als gevolg van een verplichting op een betrouwbare wijze kan worden vastgesteld (RJ115.104 en RJ115.105). De waardering moet worden gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva van Aarwoude (RJ272.403).

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen moeten worden gewaardeerd tegen de nominale waarde of tegen de contante waarde. De keuze is vrij, maar een eenmaal gekozen waardering moet consistent worden toegepast.

Aarwoude heeft ervoor gekozen om de latente belastingvorderingen en -verplichtingen evenals in voorgaande jaren te waarderen tegen contante waarde. Hierbij wordt uitgegaan van de netto rente, zijnde de rente voor langlopende leningen onder aftrek van

Het rentepercentage dat wordt gehanteerd voor de berekening van de latenties is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille van Aarwoude en is voor het boekjaar 2022 berekend op 1,7%. Na aftrek van het

vennootschapsbelastingtarief (25%) bedraagt de netto rente 1,3%.

De latenties van Aarwoude worden berekend op basis van het geldende vennootschapsbelasting (top)tarief van het betreffende boekjaar.

18.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt niet nodig geacht, omdat ervaringscijfers ons leren dat alle vorderingen alsnog zullen

18.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

18.7 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

18.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern

VOORZIENING PENSIOENEN

Woondiensten Aarwoude heeft één pensioenregeling namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woondiensten Aarwoude heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Aarwoude betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 104,2 % is geen sprake van een reservetekort. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Aarwoude. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

18.9 Langlopende schulden

LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

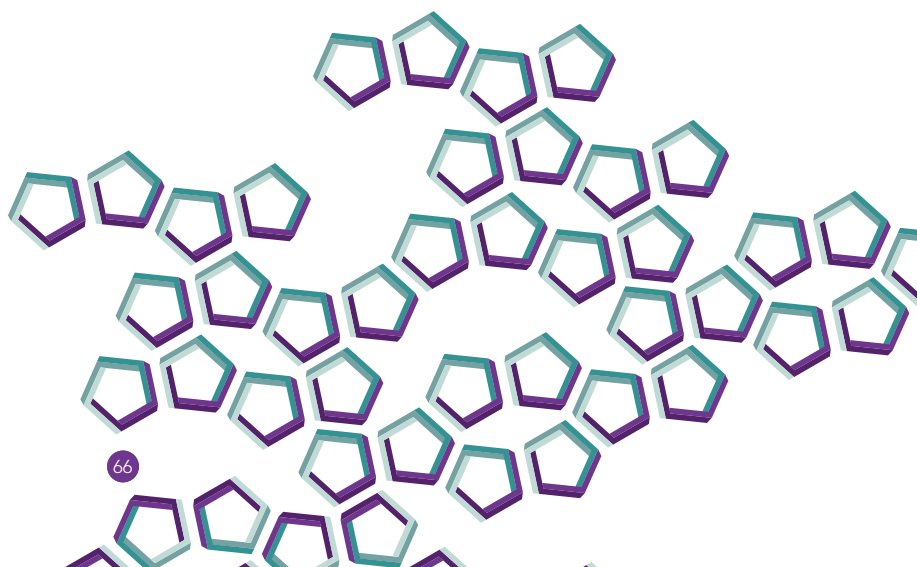
De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

TERUGKOOPVERPLICHTING WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

18.10 Kortlopende schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.



19. Grondslagen voor de resultaatbepaling

19.1 Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

HUROPBRENGSTEN

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

LASTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de salarissen en sociale lasten. Daarnaast zijn de kosten voor planmatig onderhoud onder deze post verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat wordt verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de waardeveranderingen van de activeringen en verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

LEEFBAARHEID

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Stichting Woondiensten Aarwoude, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

Saldo financiële baten en lasten

ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

BELASTINGEN

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

19.2 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen Woondiensten Aarwoude wordt gebruik gemaakt van een treasurystatuut. Hierin is een beperkt gebruik van niet complexe derivaten producten toegestaan en dient er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen worden gelegd.

Vanuit het treasurybeleid van Woondiensten Aarwoude dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

PRIJSRISICO

Woondiensten Aarwoude heeft geen effecten, waardoor er geen prijsrisico wordt gelopen.

KASSTROOMRISICO

Woondiensten Aarwoude maakt in haar bedrijfsvoering geen gebruik van financiële instrumenten, waardoor er dus geen sprake is van een kasstroomrisico.

VALUTARISICO

Woondiensten Aarwoude is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

RENTERISICO

Woondiensten Aarwoude loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woondiensten Aarwoude risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woondiensten Aarwoude risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot de vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woondiensten Aarwoude geen renteswaps gecontracteerd.

KREDIETRISICO

Woondiensten Aarwoude heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

LIQUIDITEITSRISICO

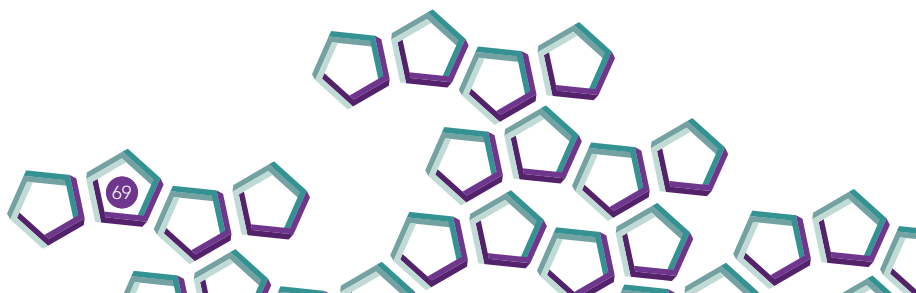
Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Per ultimo 2022 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

BESCHIKBAARHEIDSRISICO

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Aw leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Echter is de verwachting dat de Verhuurderheffing op termijn verdwijnt. Met de in de plaats komende verplichtingen inzake duurzaamheid en nieuwbouw blijven er risico's bestaan.

Woondiensten Aarwoude heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woondiensten Aarwoude voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn

Woondiensten Aarwoude hanteert voorlopig nog steeds het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw en heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Tot en met 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2023 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



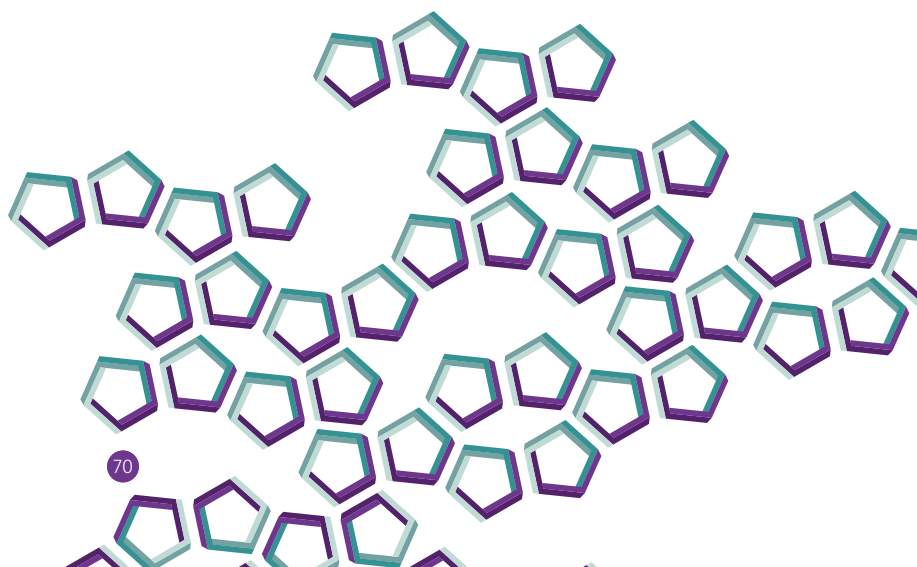
20. Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Dit houdt in dat voor de weergave van de kasstromen uit operationele activiteiten de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd en zijn afgeleid uit de administratie door een adequate aanpassing van de netto-omzet en de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



21. Toelichting op de balans

21.1 Immateriële Vaste Activa

AUTOMATISERING

(x € 1.000)	2022	2021
Aanschafwaarde	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	0
Stand per 1 januari	0	0
Investeringen	60	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-1	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Stand per 31 december	59	0
Aanschafwaarde	60	0
Cumulatieve herwaarderingen en afschrijvingen	-1	-1
Stand per 31 december	59	-1

De geactiveerde uitgaven voor automatiseringsprogrammatuur worden afgeschreven over drie jaar tot vijf jaar in verband met het langdurige contract met onze ERP-leverancier (33,3% - 20,0% per jaar).

21.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Aanschafwaarde	125.848	3.476	129.324
Cumulatieve herwaarderingen	281.016	4.246	285.262
Cumulatieve waardeverminderingen	-106	-133	-239
Stand per 31 december 2021	406.758	7.589	414.347
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor	4.611	0	4.611
Uitgaven na eerste waardering	7	0	7
Overboeking vanuit Verkoop onder Voorwaarden	567	0	567
Verkopen	0	0	0
Overheveling DAEB en Niet-DAEB	814	-814	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	25.551	450	26.001
Stand per 31 december 2022	438.307	7.225	445.532

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Aanschafwaarde	131.386	3.133	134.519
Cumulatieve herwaarderingen	307.037	4.238	311.275
Cumulatieve waardeverminderingen	-116	-146	-262
Stand per 31 december 2022	438.307	7.225	445.532

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2022 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	4,1% / 3,8%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€ 390 - € 1.691						
Gem. beheerskosten per vhe	€ 435 - € 912						

Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,168% en Gemeente Nieuwkoop 0188,% (van de WOZ waarde)						
Verhuurderheffing	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,44%						
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,54%						
Verkoopkosten bij uitponden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. disconteringsvoet	5,50%						

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 6,00 of € 9,70 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,10 of € 12,20 per m2 bvo						
Marketing	14% van de markthuur						
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2% - 3% van de markthuur						
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Gem. disconteringsvoet	9,33%						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe per jaar	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187
Marketing	0	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Gem. disconteringsvoet	6,77%						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zoals hiervoor zijn uiteengezet. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

INSCHAKELING TAXATEUR

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woondiensten Aarwoude is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daar niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij de mutatie van de woning slechts in uitzonderingsituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woondiensten Aarwoude.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woondiensten Aarwoude heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 279 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen.

Voor de beleidswaarde zijn dezelfde parameters (zoals de discontovoet gehanteerd).

x €1.000

Marktwaaarde in verhuurde staat		445.532
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	69.659	
Betaalbaarheid (huren)	-201.391	
Kwaliteit (onderhoud)	-143.956	
Beheer (beheerskosten)	-3.032	
	-278.720	
Beleidswaarde		166.812

Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (€ 279 miljoen van de € 446 miljoen). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Aanschafwaarde	7.496
Cumulatieve herwaarderingen	5.002
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2021	12.497
Investerings	0
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0
Teruggekocht en in verhuur voor eigen exploitatie	-545
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde	562
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2022	12.514
Aanschafwaarde	7.173
Cumulatieve herwaarderingen	5.342
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2022	12.514

DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>31-december-2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	160
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2021	160
<i>Mutaties 2022</i>	
Investeringsen	5.828
Overboeking naar DAEB in exploitatie	-4.610
Overboeking naar voorraad	-1.349
Overige mutaties	0
Totaal mutaties	-131
<i>31-december-2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	29
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2022	29

21.3 Materieel Vaste Activa

(ON)ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten onderscheiden.

- > Grond geen afschrijvingen
- > Opstallen lineair 40 jaar
- > Inventaris en vervoermiddelen lineair 2 tot 5 jaar

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade, voor de herbouwkosten van het bezit.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschafwaarde	3.178
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.148
Stand per 31 december 2021	1.030
Investeringsen	223
Desinvesteringen	-52
Afschrijvingen	-125
Waardevermindering	0
Terugneming van waardevermindering	0
Afschrijvingen desinvesteringen	39
Stand per 31 december 2022	1.115

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschafwaarde	3.339
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.224
Stand per 31 december 2022	1.115

21.4 Financiële vaste activa

	Latente belasting	Overig	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2022	122	0	122
Toevoegingen	0	0	0
Onttrekkingen	-122	0	-122
Boekwaarde 31 december 2022	0	0	0

De actieve belastinglatentie is ontstaan door de van Vestia overgenomen lening in 2021. De negatieve marktwaarde die hierbij is ontstaan was voor 50% aftrekbaar in 2021 en 50% in 2022.

21.5 Vlottende activa

	31-december-2022	31-december-2021
Voorraad	1.349	0
Huurdebiteuren	103	79
Gemeenten	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.252
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	242	512
	1.693	1.843

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Voorraad	31-december-2022	31-december-2021
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	1.349	0
Totaal voorraad	1.349	0

De voorraad betreft in totaal achttien flexwoningen die zijn aangeschaft in 2022 ten behoeve van de verhuur. Door het ontbreken van een geschikte locatie zijn de flexwoningen nooit verhuurd. Samen met de gemeente wordt in 2023 naar een geschikte oplossing gezocht.

Huurdebiteuren	31-december-2022	31-december-2021
Huurdebiteuren	118	112
Voorziening dubieuze debiteuren	-15	-33
Totaal huurdebiteuren	103	79

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2022	31-december-2021
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	0	1.252
Totaal belastingen en sociale premies	0	1.252

De vordering op de belastingdienst die per 31-12-2021 op de balans stond, heeft betrekking op de sloop van 44 woningen in Ter Aar. De afwikkeling heeft in 2022 plaatsgevonden.

Overlopende activa	31-december-2022	31-december-2021
Vooruitbetaalde assurantiepremie	88	23
Overlopende saldi servicekosten	52	52
Overige	102	437
Totaal overlopende activa	242	512

De overige overlopende activa per ultimo 2021 betrof een nog te ontvangen subsidie voor opgeleverde verduurzamingsprojecten.

21.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. De spaartegoeden zijn direct opneembaar.

	31-december-2022	31-december-2021
ABN AMRO Bank N.V.	16	10
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	0	0
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	1.747	1.147
Kas	2	1
	1.766	1.158

21.7 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-december-2022	31-december-2021
Stand per 31 december	270.445	241.332
Mutatie door toevoeging herwaarderingsreserve verkopen onder voorwaarden	994	0
Mutatie door herwaarderingsreserve vastgoed in expl. in boekjaar	28.046	29.653
Mutatie door herwaarderingsreserve verkopen onder voorw. in boekjaar	2.458	0
Realisatie verkoop	0	-540
Stand per 31 december	301.943	270.445

In 2022 is geconstateerd dat de herwaarderingsreserve van de woningen Verkocht onder Voorwaarden ten onrechte niet als herwaarderingsreserve was gepresenteerd. Derhalve in 2022 een relatief grote mutatie voor de herwaarderingsreserve VOV.

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-december-2022	31-december-2021
Stand per 31 december	100.405	82.081
Overheveling van Overige reserves naar Herwaarderingsreserve inzake verkopen onder voorwaarden	-994	0
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	4.991	17.784
Realisatie verkoop	0	540
Stand per 31 december	104.402	100.405

Van het saldo van de overige reserves is sinds 1 januari 1995 € 2,3 miljoen geormerkt voor betaling van eventuele kosten van bodem- en asbestsanering bij het woningbezit van de gemeente Kaag en Braassem. Momenteel zijn geen situaties bekend waarbij bodem- en asbestsanering aan de orde zijn.

Overeenkomstig de statuten van de stichting dient Woondiensten Aarwoude het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te besteden.

STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

De herwaardering van de marktwaarde wordt toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. In verband met een afspraak uit het verleden met de voorganger van de gemeente Kaag en Braassem wordt in afwijking van de statuten het behaalde resultaat uit verkoop van onroerende zaken ten gunste gebracht van de reserve onrendabele investeringen.

VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

(x € 1.000)

Toevoeging herwaarderingsreserve	30.504
Toevoeging overige reserves	4.991
	35.495

21.8 Voorzieningen

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING VERBETERING

De mutaties in de voorziening zijn in het navolgende schema samengevat:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	0	12.532
Investerings naar activa in exploitatie	0	-5.545
Herziening onrendabele investering	0	-3.672
Investerings boekjaar	62	-3.315
Boekwaarde per 31 december	62	0

In 2021 en 2022 zijn geen contractuele verplichtingen aangegaan ten aanzien van duurzaamheidsingrepen. Er zijn wel uitgaven geweest ter voorbereiding op (beoogde) nieuwe duurzaamheidsprojecten. De uitgaven hieromtrent vormen het saldo van deze voorziening per ultimo 2022 gezien verwacht wordt dat de deze uitgaven niet volledig rendabel zijn. De herziening onrendabele investering van 2021 zag toe op een dotatie in 2020 van een project dat uiteindelijk geen doorgaan heeft gehad.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Er zijn geen mutaties in deze voorziening. In beide jaren nihil.

21.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2022 bedraagt € 0,5 miljoen (2021: € 4,8 miljoen). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 41,9 miljoen (2021: € 58,9 miljoen.). De nominale waarde van de leningenportefeuille (incl. aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2022 € 45,0 miljoen (€ 45,9 miljoen minus 0,9 miljoen agio op de in 2021 overgenomen Vestia-ruil-lening).

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2022	698	43.984	44.682
Bij: nieuwe leningen	0	2.500	2.500
Af: Vrijval agio Leningruil Vestia	0	-22	-22
Af: aflossingen	-32	-1.221	-1.253
Stand per 31 december 2022	666	45.241	45.907
Af: kortlopend deel	-33	-430	-463
Langlopend deel per 31 december 2022	633	44.811	45.444

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2022.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 1,71% (2021: 2,13%, inclusief transitorisch rente).

Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De per 31 december 2022 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal €44,3 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-december-2022	31-december-2021
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.496	7.977
Verminderingen/vermeerderingen	4.007	2.467
	11.503	10.444
Mutaties:		
Verkochte woningen onder voorwaarden		
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	-1.923	1.668

	31-december-2022	31-december-2021
Terugkoop woningen	-518	-609
Overige mutaties	0	0
	-2.441	1.059
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.173	7.496
Verminderingen/vermeerderingen	1.889	4.007
	9.062	11.503

In 2022 zijn twee woningen teruggekocht en in de verhuur genomen (2021: één). In 2022 is geconstateerd dat de terugkoopverplichting voorgaande jaren te hoog was opgenomen. Er was geen rekening gehouden met de korting die Woondiensten aarwoude in het verleden verstrekt heeft bij verkoop. Dit veroorzaakt in 2022 een forse negatieve waardeverandering in de terugkoopverplichting (opbrengst). De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast gezien dit geen effect heeft gehad op onze kasstromen.

21.10 Kortlopende schulden

	31-december-2022	31-december-2021
Schulden aan kredietinstellingen	430	467
Schulden aan gemeenten	32	32
Schulden aan leveranciers	1.220	928
Belastingen en premies sociale verzekeringen	627	783
Overige schulden	35	39
Overlopende passiva	824	2.371
	3.168	4.620

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

Schulden aan kredietinstellingen	31-december-2022	31-december-2021
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	430	467
	430	467

Schulden aan leveranciers	31-december-2022	31-december-2021
Schulden aan leveranciers	1.220	928

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2022	31-december-2021
Vennootschapsbelasting	574	753
Omzetbelasting	3	0
Loonbelasting	50	30
	627	783

Overige schulden	31-december-2022	31-december-2021
Verlofuren personeel	31	31
Overige schulden	5	8
	35	39

Overlopende passiva	31-december-2022	31-december-2021
Rente	456	465
Vooruitontvangen huur	107	129
Overlopende passiva	179	1.695
Vooruitontvangen servicekosten	82	82
	824	2.371

De daling van de overlopende passiva wordt veroorzaakt door nog te ontvangen facturen nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten op de balans per 31- 12-2021.

21.11 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

KREDIET FACILITEIT

De Bank Nederlandse Gemeenten heeft een krediet faciliteit in rekening courant ter beschikking gesteld van maximaal € 0,9 miljoen. Het rentetarief van de rekening-courantfaciliteit bedraagt het EURIBOR tarief op jaarbasis met een opslag van 0,25% voor opgenomen bedragen tot € 0,9 miljoen en een opslag van 5% voor bedragen vanaf € 0,9 miljoen. De rekening-courantfaciliteit heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.

OBLIGOLENING

Stichting Woondiensten Aarwoude heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo boekjaar. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de Stichting Woondiensten Aarwoud.

SANERINGSHEFFING

WDA moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

UITGESTELDE BELONINGEN PERSONEEL

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea. Het 12½ -jarig dienstjubileum is een bruto uitkering, het 25-, 40-jarig dienstjubileum en de uitkering bij einde dienstverband zijnde pensionering is een bruto en/of een netto uitkering. De omvang van de uitgestelde beloningen personeel is niet substantieel, waardoor deze niet is opgenomen in de balans.

	31-december-2022	31-december-2021
12½-jarig dienstverband	1	1
25-jarig dienstverband	17	13
40-jarig dienstverband	1	4
Pensioengerechtigde leeftijd	23	22
Totaal uitgestelde beloningen personeel	42	40

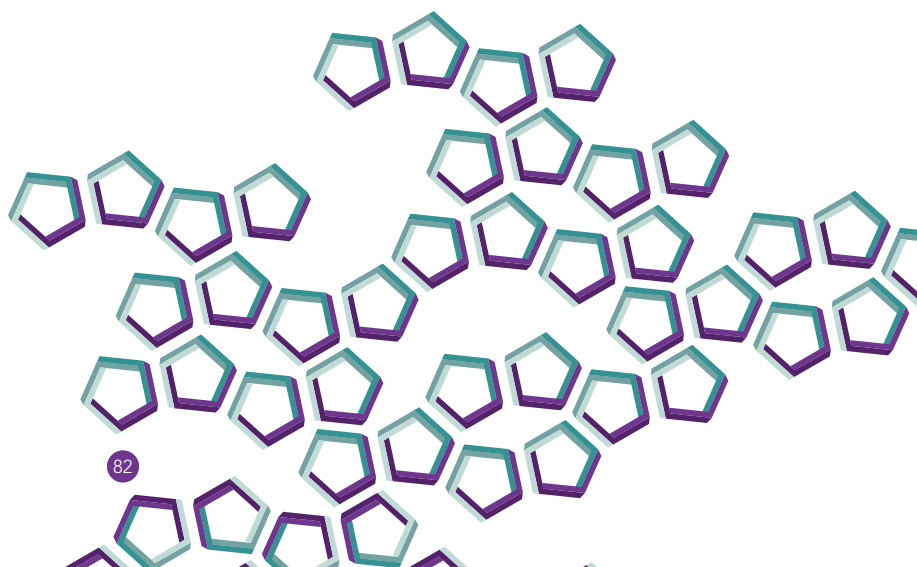
21.12 Gebeurtenissen na balansdatum

VESTIA OVERNAME WONINGEN

Gedurende 2022 en na balansdatum zijn er gesprekken met Vestia (Hof Wonen per 1 januari 2023) over de overname van woningen. Voor de stand van zaken wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsverslag.

21.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woondiensten Aarwoude en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Er zijn in 2022 geen verbonden partijen.



22. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

22.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Te ontvangen netto huur	15.004	346	15.350	14.923
Af: Huurderving				
a. wegens leegstand	96	10	106	113
b. wegens oninbaar	12	0	12	1
Totaal	14.896	336	15.232	14.809

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Gemeente Kaag en Braassem	8.850	216	9.066	8.730
Gemeente Nieuwkoop	6.046	120	6.166	6.079
	14.896	336	15.232	14.809

22.2 Specificatie Huuropbrengst 2022

(x €1.000)	Woon-ruimte	Bedrijfs-ruimte	Maat-schappelijk Vastgoed	Parkeer-gelegen-heden	Overigen	Totaal
Huur DAEB	14.557	4	4	1	330	14.896
Huur Niet-DAEB	288	44	0	4	0	336
	14.845	48	4	5	330	15.232

Deze specificatie is conform de RTIV 3.4.6 toegevoegd. De Overige huuropbrengsten betreffen opbrengsten voor verhuur van intramurale zorgeenheden.

22.3 Opbrengsten servicecontracten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	325	18	343	314
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	2	0	2	2
Totaal vergoedingen	323	18	341	312

22.4 Lasten servicecontracten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Service abonnement	64	1	65	60
Schoonmaakkosten	29	1	30	21
Energie en waterverbruik	193	2	196	174
VVE bijdragen	30	0	30	26
Verzekering	33	0	33	35
Overige	8	0	8	26
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	5	0	5	6
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	2	0	2	2
Totaal	365	5	369	351

22.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Bijdrage bewonersbelangen	28	0	28	30
Bereikbaarheid buiten kantooruren	5	0	5	3
Aankoopkosten woningen VOV	1	3	4	37
Huurdersgeschillen	2	0	2	77
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	46	0	46	0
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	518	7	525	568
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	140	2	142	217
Totaal	740	12	752	932

De kosten huurdersgeschillen zijn in 2022 in lijn met het handboek functionele indeling met name toegerekend aan de kosten Leefbaarheid in plaats van Verhuur en Beheeractiviteiten: "Onder de beheerkosten vallen in alle gevallen niet de kosten die samengaan met de volgende activiteiten: De begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding, wijkbeheer en leefbaarheid." De resterende kosten betreffen kosten voor woning ontruiming.

22.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.329	27	1.356	1.381
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.369	6	2.375	1.583
Bijdrage VVE onderhoudskosten	36	0	36	33
Dekking uren medewerker onderhoud	-34	0	-34	-40
Overige directe kosten	61	0	61	0
Indirecte kosten onderhoud	810	11	821	843
Totaal	4.571	44	4.615	3.800
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	2.217	6	2.223	1.528
Mutatie onderhoud	812	15	826	773
Klachten onderhoud	517	12	529	608
Bijdrage VVE onderhoudskosten	36	0	36	33
Dekking uren medewerker onderhoud	-34	0	-34	-40
Conditiemetingen en energielabels	152	0	152	55
Overige directe lasten onderhoudsactiviteiten	61	0	61	0
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	599	8	607	633
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	211	3	214	210
Totaal	4.571	44	4.615	3.800

22.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Belastingen	644	10	654	618
Verzekeringen	50	1	51	46
Contributie	17	0	17	18
Overige directe exploitatielasten	18	0	18	23
Verhuurderheffing	1.575	0	1.575	2.241
Totaal	2.305	11	2.316	2.947

22.8 Verkopen vastgoedportefeuille

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Opbrengst verkopen bestaand bezit	58	-	58	1.235
Af: Verkoopkosten	-	2	2	12
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	58	-2	56	1.223
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	3	0	3	9
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	1	0	1	2
Toegerekende organisatiekosten	4	0	4	11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	914
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	54	-2	52	209

In 2022 hebben geen verkopen van eigen woningen plaatsgevonden. In 2022 is er wel een betaling ontvangen voor een door Woondiensten Aarwoude in 2001 verkochte woning. De woning was een koopgarant woning waarvan de terugkoopoptie na tien jaar zou vervallen maar Woondiensten Aarwoude wel recht heeft op een contractueel vastgelegde vergoeding. De verkoopkosten niet-daeb hebben betrekking op taxatiekosten voor VOV-woningen (niet-DAEB). Gezien de teruggekochte VOV-woningen niet zijn doorverkocht maar in verhuur genomen zijn is er geen opbrengst.

Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

	Bewoners	Andere partijen
Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB	58	0
Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB	0	0

Deze specificatie is toegevoegd op basis van de bijlage 3 RTIV 3.4.5

22.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Projectkosten duurzaamheid: afronding projecten voorgaande jaren	-218	-1	-219	6.987
Projectkosten duurzaamheid: subsidie projecten voorgaande jaren	868	0	868	0
Projectkosten duurzaamheid: voorbereidingskosten dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-62	0	-62	0
Projectkosten duurzaamheid: voorbereidingskosten afboeking i.v.m. geen doorgang project	-72	0	-72	0
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (gerealiseerd)	0	-25	-25	-34
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	516	-26	490	6.953
Herwaardering in verband met marktwaarde	25.551	450	26.001	35.754
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	25.551	450	26.001	35.754
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	561	561	2.089
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	1.923	1.923	-1.668
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	0	2.484	2.484	421
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.067	2.908	28.975	43.128

22.10 Netto resultaat overige activiteiten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	15	0	15	32
Opbrengst EPV vergoeding	318	0	318	204
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	333	0	333	235
Directe kosten overige activiteiten	10	0	10	0
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	17	0	17	18
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	4	0	4	6
<i>Kosten overige activiteiten</i>	31	0	31	24
Netto resultaat overige activiteiten	302	0	302	212

22.11 Overige organisatiekosten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	0	0	973
Kosten jubileum WDA	0	0	0	22
Representatie	1	0	1	0
Sectorspecifieke heffing (excl. Saneringsheffing)	46	0	46	39
Vergoeding RvC	52	2	54	54
Organisatieontwikkeling	22	0	22	99
Externe deskundigheid	391	0	391	172
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	369	5	374	315
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	113	1	114	77
	994	8	1.002	1.750

Voor de toerekening van de organisatiekosten is in de jaarrekening 2022 rekening gehouden met de nieuwe voorschriften uit de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en- verliesrekening bij corporaties 2022 van SBR Wonen.

22.12 Leefbaarheid

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	2021
Kosten huurdersgeschillen t.a.v. leefbaarheid	52	0	52	0
Mens gerelateerde leefbaarheid	7	0	7	12
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	77	1	78	24
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	30	0	30	10
	166	1	167	46

22.13 Financiële baten en lasten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	2021
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28	0	28	0
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	20	0	20	37
- Leningen kredietinstellingen	759	0	759	823
- Overige schulden	0	0	0	0
Rente kortlopende schulden:				
- Overige schulden	0	0	0	2
<i>Rentelasten</i>	779	0	779	862
Saldo financiële baten en lasten	751	0	751	862

22.14 Belastingen

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022	2021
Acute belastingen boekjaar	1.315	11	1.326	632
Acute belastingen voorgaande jaren	-642	0	-642	0
Mutatie latente belastingen	122	0	122	0
	795	11	806	632

De effectieve belastingdruk is 3,8% over 2022 (2021: 1,57%). Dit wijkt af van het wettelijk tarief vennootschapsbelasting van 25,8% door verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

SCHATTINGEN

De acute en latente belastingen zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid

tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woondiensten Aarwoude gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Het fiscale resultaat over 2022 bedraagt ongeveer € 5.306.000 en bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
Resultaat voor belasting	34.929	48.078
Af: waardeveranderingen (overige en ongerealiseerd)	-28.975	-43.121
Af: Hogere onderhoudslasten	-90	-2.318
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkoop/terugkoop bezit	0	241
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-95	-395
Bij: Fiscaal lagere bedrijfslasten	95	686
Af: Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-lening	-486	486
Bij: Fiscaal lagere rentelasten	-6	0
Af: Overige aanpassingen	-66	-545
Fiscaal belastbaar bedrag	5.306	3.112

	Fiscaal resultaat	Acute VPB 2022
Vennootschapsbelasting 1e schijf (15% over eerste € 395.000)	395.000	59
Vennootschapsbelasting 2e schijf (25,8% > € 395.000)	4.911.000	1.267
Totaal	5.306.000	1.326

22.15 Toelichting op diverse posten uit de functionele winst- en verliesrekening

T 3 PERSONEELSKOSTEN

	2022	2021
Lonen en salarissen	993	813
Sociale lasten	164	105
Pensioenlasten	129	155
Overige personeelskosten incl. inhuur	321	501
	1.607	1.574

HET GEMIDDELD AANTAL FTE BEDROEG GEDURENDE HET BOEKJAAR 2022 17,3 (2021: 14,48).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2022	2021
Lasten servicekosten	5	6
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	524	568
Lasten onderhoudsactiviteiten	607	633
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	3	9
Overige activiteiten	16	18
Overige organisatiekosten	374	315
Leefbaarheid	78	23
	1.607	1.574

22.16 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

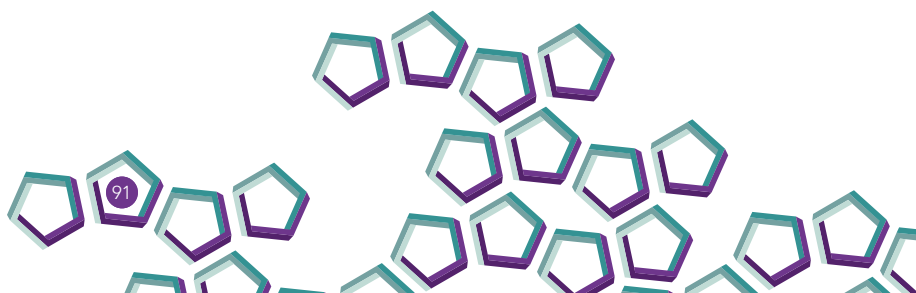
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

2022	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	80	0
Andere controleopdrachten	0	9	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	7	0	12
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	7	89	12

2021	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	59	0
Andere controleopdrachten	0	7	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	27	0	11
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	27	66	11

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.



23. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

Conform RJ uiting 2019-1 treft u hier de winst- en verliesrekening functioneel model gesplitst

	Ref.	Daeb 2022	Niet- Daeb 2022	Totaal 2022	Totaal 2021
Huuropbrengsten	22.1	14.896	336	15.232	14.809
Opbrengsten servicecontracten	22.2	323	18	341	312
Lasten servicecontracten	22.3	-365	-5	-369	-351
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.4	-740	-12	-752	-932
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.5	-4.570	-44	-4.614	-3.800
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.6	-2.305	-11	-2.316	-2.947
Totaal van Netto resultaat exploitatie van		7.238	282	7.520	7.090
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0
Totaal van Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.7	58	-2	56	1.223
Toegerekende organisatiekosten	22.7	-4	0	-4	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	22.7	0	0	0	-914
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		54	-2	52	298
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	516	-26	490	6.953
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	25.551	450	26.001	35.754
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22.8	0	2.484	2.484	421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0	0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.067	2.908	28.975	43.128
Opbrengst overige activiteiten	22.9	333	0	333	235
Kosten overige activiteiten	22.9	-29	0	-29	-24

	<u>Ref.</u>	<u>Daeb 2022</u>	<u>Niet- Daeb 2022</u>	<u>Totaal 2022</u>	<u>Totaal 2021</u>
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		304	0	304	211
Overige organisatiekosten	22.10	-994	-8	-1.002	-1.750
Kosten omtrent leefbaarheid	22.11	-166	-1	-167	-46
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.12	28	0	28	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.12	-779	0	-779	-862
Totaal van financiële baten en lasten		-751	0	-751	-862
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		31.750	3.179	34.929	48.069
Belastingen	19.13	-795	-11	-806	-632
Resultaat uit deelnemingen		3.168	0	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.123	3.168	34.123	47.437

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

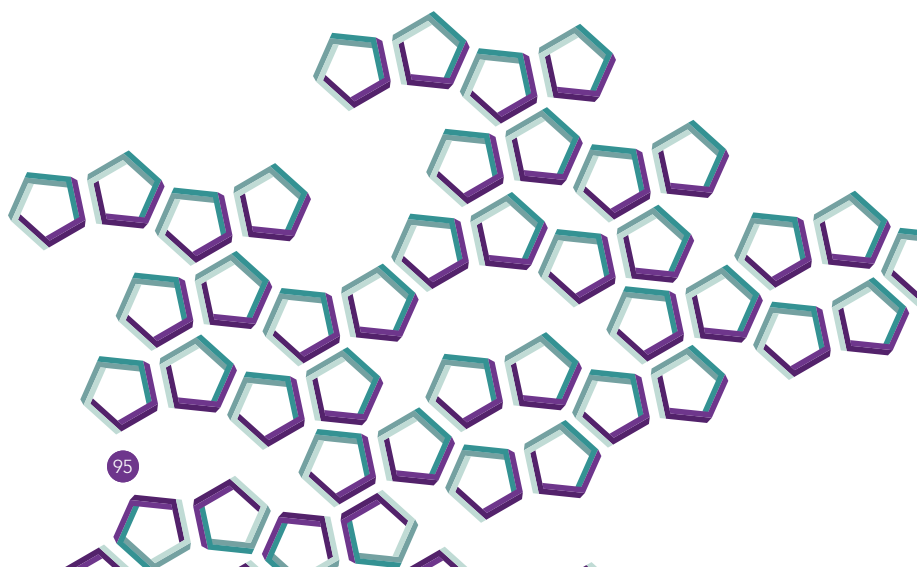
	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal 2022</u>	<u>Totaal 2021</u>
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	14.896	336	15.232	14.792
Vergoedingen	584	18	602	479
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	87	0	87	42
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	6	0	6	0
Saldo ingaande kasstromen	15.573	354	15.927	15.313
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.582	20	1.602	1.511
Onderhoudsuitgaven	3.431	33	3.464	2.558
Overige bedrijfsuitgaven	2.322	29	2.351	2.128
Betaalde interest	822	0	822	973
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	46	0	46	6

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal 2022	Totaal 2021
Verhuurderheffing	276	0	276	1.616
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	7	0	7	12
Vennootschapsbelasting	-382	-5	-387	56
Saldo uitgaande kasstromen	8.103	78	8.181	8.860
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.470	276	7.746	6.452
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	864
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	53	0	53	94
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	53	0	53	958
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.729	0	5.729	4.314
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.859	0	1.859	10.290
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	573	0	573	447
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investerings overig	276	0	276	57
Verwerving van materiële vaste activa	8.437	0	8.437	15.107
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.384	0	-8.384	-14.149
FVA				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.384	0	-8.384	-14.149

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal 2022	Totaal 2021
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	2.500	0	2.500	11.626
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand			0	0
Aflossing geborgde leningen	-1.221	0	-1.221	-4.871
Aflossing ongeborgde leningen	-32	0	-32	-31
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.247	0	1.247	6.724
Toename/Afname van geldmiddelen	332	276	609	-973
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-360	1.518	1.158	2.131
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-28	1.794	1.766	1.158
Toename/afname van geldmiddelen	332	276	608	-973

De directe gelabelde DAEB of niet-DAEB posten, zijn 1 op 1 opgenomen uit het grootboek. Deze worden direct geboekt als DAEB of niet-DAEB op basis van de onderliggende woning. Bijvoorbeeld de huur van een niet-DAEB woning wordt als niet-DAEB huur gepresenteerd.

De indirecte posten worden op basis aantal woningen DAEB (98,75%, 2.054 van 2.080 woningen) en aantal woningen niet-DAEB (1,25%, 29 van 2.055 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB. De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 26 woningen en 2 bedrijfsruimten.



24. Overige informatie

24.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 17 werknemers in dienst (2021: 16). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2021: 0).

24.2 Wet normering topinkomens

WNT-VERANTWOORDING 2022 WOONDIENSTEN AARWOUDE

De WNT is bij Woondiensten Aarwoude slechts van toepassing op de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De leden van het MT zijn geen topfunctionaris in de zin van de WNT, omdat zij geen leiding geven aan de gehele organisatie (artikel 1.1., onderdeel b van de WNT). Bij ziekte of afwezigheid kan alleen de RvC de bestuurder vervangen waar het gaat om zijn bestuurlijke taken.

De WNT is van toepassing op Woondiensten Aarwoude. Het voor Woondiensten Aarwoude toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 €127.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Aantal verhuureenheden per 31 december 2020	2.036
Aantal inwoners per 1 januari 2021 (bron: CBS)	
Kaag & Braassem	27.297
Nieuwkoop	28.811
Bezoldigingsklasse	C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,75
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	82.602
Beloningen betaalbaar op termijn	12.648
<i>Subtotaal</i>	95.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	95.250
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	95.250
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/03 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,75
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	65.916
Beloningen betaalbaar op termijn	10.547
<i>Subtotaal</i>	<i>76.463</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	77.338
Bezoldiging	76.463

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen	
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 – 28/2	1/3 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	10
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	198	1.012
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	199	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	42.000	242.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	282.600	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	26.730	145.697
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	172.427	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	172.427	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

bedragen x € 1	A.W. Debets	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen	E.A. de Schipper	F. Rhoon
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 -31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	11.295	7.528	7.560	7.543	7.751
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.295	7.528	7.560	7.543	7.751

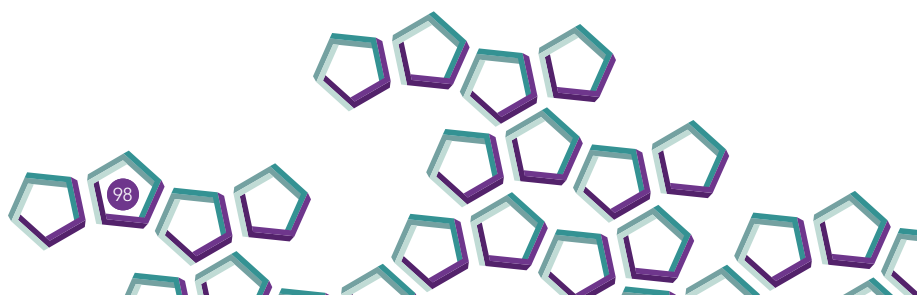
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	11.070	7.380	7.436	7.320	7.453
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	12.300	12.300



OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Woubrugge, 14 juni 2023 Woondiensten Aarwoude

Directeur-Bestuurder a.i.

D. Mol w.g.

Raad van Commissarissen Voorzitter

drs. A.W. Debets MSRE w.g.

Lid

ir. A.H. Zwart w.g.

Lid

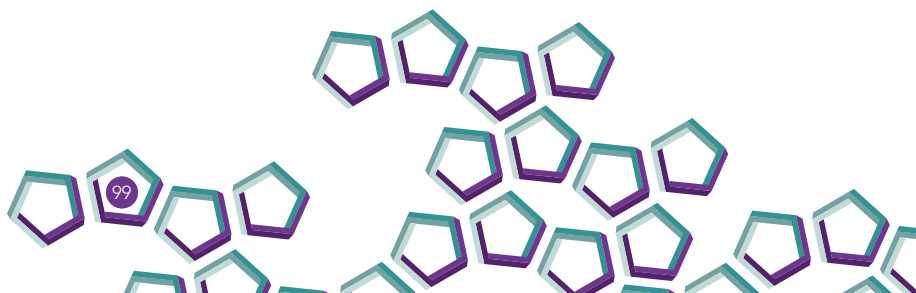
mr. E.J. van Maarseveen w.g.

Lid

drs. E.A. de Schipper w.g.

Lid

mr. F. van Rhoon w.g.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woondiensten Aarwoude zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 42 en 43. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Aarwoude een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Stichting Woondiensten Aarwoude heeft op pagina 61 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woondiensten Aarwoude en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Woondiensten Aarwoude inspeelt op frauderisico's.

Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent, alsmede in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- het doornemen van de Integriteitscode en Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Woondiensten Aarwoude;
- het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de jaarrekening en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden;
- wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Woondiensten Aarwoude contractuele verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van contractuele verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen die zijn aangebracht aan de hand van specifieke risico-criteria en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan contractuele verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Woondiensten Aarwoude én van de door Stichting Woondiensten Aarwoude gehanteerde selectiecriteria voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of inkopen mogelijk afwijkende inkoopstromen bevatten;
	Wij hebben aangegane contractuele verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Woondiensten Aarwoude mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Stichting Woondiensten Aarwoude. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die een directe of indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de manager vastgoed en financiën en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van vermoedens ten aanzien van niet naleven van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Woondiensten Aarwoude om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste twaalf maanden na balansdatum beoordeeld.

Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Woondiensten Aarwoude voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Stichting Woondiensten Aarwoude dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan al haar verplichtingen op balansdatum te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

1. het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag (hoofdstuk 1 t/m 13);
2. overige gegevens (hoofdstuk 25);
3. kengetallen (hoofdstuk 26).

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Woondiensten Aarwoude;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 26 juni 2023

Mazars Accountants N.V.

Origineel getekend door: drs. S. Boomman RA

26. Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woongelegenheden					
Sociaal	2.055	2.027	2.007	1.951	1.951
Commercieel	25	28	29	31	33
	2.080	2.055	2.036	1.982	1.984
Onzelfstandige woongelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	24
Woonwagendstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	32
	2.112	2.087	2.068	2.014	2.016
Garages	4	4	4	4	4
Parkeerplaatsen	6	6	6	6	6
Woningen in beheer	0	0	0	0	0
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	2.125	2.100	2.081	2.027	2.029
Woningen verkocht onder voorwaarden	45	46	49	53	53
WOZ waarde per woning	247.164	226.174	205.807	192.890	180.690
Marktwaarde per woning	212.157	199.592	181.518	165.220	156.437
Beleidswaarde per woning	78.013	103.754	95.770	98.379	58.780
Historische kostprijs per woning	69.601	67.586	61.569	51.739	51.576
Mutaties woningbezit:					
Aantal opgeleverde woningen	23	20	54	0	6
Aantal aangekochte woningen	2	2	1	1	5
Aantal verkochte woningen	0	3	1	3	2
Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	169	195	180	201	222
Betaalbaar	1.206	1.390	1.413	1.343	1.281
Duur	611	370	328	317	362
> Huurtoeslaggrens DAEB	70	73	86	90	86
> Huurtoeslaggrens niet-DAEB	24	27	29	31	33
	2.080	2.055	2.036	1.982	1.984

